

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Geirmund Lie
Asle Ivar Skimten-Lie

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 268/728 kvm
Tomtstr.: 608200 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1201240027

"Lie Midtre" - Gårdstun med fin og sentral beliggenhet. Støl på Åurtjernåsen.

"Lie Midtre" ligger åpent og usjenert til med flott utsikt i et trivelig område med spredt gårdsbebyggelse. Her er det gode solforhold og kort vei, ca. 4 - 5 minutters kjøring, til både butikk, barnehage og skoler.

Med gården følger stølen "Lisetra", som ligger åpent og solrikt til på Åurtjernåsen, et eldre stølsområde med mange småvann og fint turterreng. Stølen har også et båtnaust med idyllisk beliggenhet nede ved Teinvatnet.

Det har ikke vært egen drift på gården de siste årene, og jorder og beitemark har vært utleid.

Med gården følger også flere skogteiger.

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Landbrukstakst	69
Tilstandsrapport	83
Egenerklæring	105
Gårdskart	108
Informasjon fra kommunen	116
Kontroll og befaring av avløpsanlegg	130
Planopplysninger	132
Informasjon om el-anlegg	159
Bekreftelse på formuesverdi	160
Grunnbok	161
Tinglyste dagbøker	163
Avtaler	168
Nabolagsprofil	172
Budskjema	183

Om "Lie Midtre"

Om boligen

Areal

BRA - i: 268 m²

BRA totalt: 728 m²

TBA: 20 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Lagerrom og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 79 m² Vindfang med trapp, gang, kjøkken, stue, spisestue og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 79 m² Trapperom, gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Åpen terrasse ut for stue.

Driftsbygning

Samlet bruttoareal ca. 415 m². Driftsbygningen er over 2. etasjer + gjødselkjeller. Areal kjørebru er ikke med i tellende areal

Stabbur

Samlet bruttoareal ca. 45 m² i hht måleregler. Stabburet er over 2. etasjer, deler av 2. etasje med lavere takhøyde.

Sæl

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og vaskerom.

Ikke målbare arealer

Våningshus - loftsetasje: 38 m². Inneholder kott og lagerrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Loftsplanet har ett innvendig målt gulvareal på 38 kvm, og har en største innvendige takhøyde på ca 190 cm i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm. Ut fra ovenstående vil det her ikke bli noen form for beregnbart areal jfr. lavere innvendige takhøyder. Arealet legges uansett inn i verdiansettelsen av bygget. Planet har tidligere vært benyttet som rom for opphold/soverom. Dette strider imot kravet om nødvendig rømningsvei, og rommene kan ikke anbefales benyttet til annet enn lagerrom pr. dd. Vinduer slik de er pr. dd er ikke godkjente som rømningsvei pga for liten lysåpning/for små vinduer i forhold til kravet.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet,

skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

608200 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet areal: 608 200 m²

Gardskartet oppgir arealgrunnlaget på eiendommen til:

Fulldyrket jord: 21 daa

Overflatedyrka jord: 0 daa

Innmarksbeite: 7,8 daa

Skog av høy bonitet: 14,7 daa

Skog av middels bonitet: 141.2 daa

Skog av lav bonitet: 261,1 daa

Uproduktiv skog: 66,1 daa

Jorddekt fastmark: 2,9 daa

Myr: 88,8 daa

Bebyggd: 4,6 daa

Sum arealer: 608,2 daa

Ifølge kart består eiendommen av 8 stk teiger samlet på samme matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 608,2 daa.

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter.

Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart.

Viken skog skal komme og rydde opp etter stormen. De er i gang, men pga. kapasitet samt at de har opplyst om at det må gjennomføres på vinterstid er de ikke ferdige.

Dagens eiere har forsøkt å følge de opp uten hell. Ny eier overtar oppfølgingen her, og

eventuell kostnad/inntekt på rydding av skog her vil tilfalle ny eier.

Det foreligger ikke skogbruksplan på eiendommen. Saldoen på skogfondet var for regnskapsåret 2022 kr. 70.704,-.

Eiendommen har sammen med 60 andre grunneiere leid ut storviltjakten for området. For dette mottar de ett oppgjør i året bestående av en fastpris per dekar utleid areal, og en kilopris på kjøttet. Dette har i gjennomsnitt utgjort ca. 3,15 øre per dekar av utleid mark.

Beliggenhet

"Lie Midtre" ligger åpent og usjenert til i et trivelig område med spredt gårdsbebyggelse. Her er det gode solforhold og kort vei, ca. 4 - 5 minutters kjøring, til både butikk, barnehage og skoler. Med gården følger stølen "Lisetra", som ligger åpent og solrikt til på Åurtjernåsen, et eldre stølsområde med mange småvann og fint turterreng. Stølen har også et båtnaust med idyllisk beliggenhet nede ved Teinvatnet.

Hedalen er en "aktiv" bygd belyggende sør i Valdres. Bygda har egen naturbarnehage, barne- og ungdomsskole, og en rekke lag og foreninger. Joker Hedalen er en velassortert butikk med dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr m.m. Butikken har fått utmerkelser fra Jokerkjeden, og yter god service til sine kunder. Bygda er også kjent for Hedalen Stavkirke, som trolig stammer fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres. For mange er området også kjent gjennom forfatterne Mikkjel Fønhus og Edvard Elsrud, som la mye av handlingene i sine bøker til Hedalen og områdene i Vassfaret.

Hedalsområdet byr på mange flotte hytte- og stølsområder, som Søbekkseter/ Hellsenningen, Teinvassåsen/Reset, Fledda, Vassfaret, Muggedalen m.m. Disse er alle områder med flott natur og variert terreng godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots. Det er også gode muligheter for jakt- og fiske. Fra Hedalen går det vei over til Nesbyen i Hallingdal med f.eks. Bjørneparken i Flå, Langedrag Naturpark på Tunhovd og Tropicana på Gol. Mange fine turtips og mer informasjon om bygda kan en finne på www.hedalen.no.

Fra "Lie Midtre" er det ca. 33 km til kommunesenteret Bagn, mens det er ca. 80 km til Hønefoss.

Adkomst

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

Adresse gårdstun: Hedalsvegen 2267

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Adresse støl: Aurtjernåsvegen 89

Velkommen!

Bebyggelsen

Gårdstun:

Våningshuset, driftsbygning og stabbur.

Støl:

Sæl, fjøs og skåle/uthus.

Båtnaust.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hedalsvegen 2267 (hovedbøle)

*** VÅNINGSHUS**

Bygd 1955 (Opplyst av rekvirenter)

Tilbygg / modernisering: Renovering Bygget fremstår i grei bruksstand, jevnlig ettersett og vedlikeholdt samt at det de siste årene er tilført endel større renoveringer:

- Etterisolering av yttervegger,
- Ny utv. kledning,
- Nye 2-lags vinduer i 2006.
- Nytt taktekke og renovrt/bygd om bad i 2006 samt kjøkken fra 2009.

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt

Våningshuset er oppført i tradisjonelle isolerte bindingsverksonstruksjoner med støpte fundamenter/kjellerplan ført ned i terrenget.

Bygget fremstår i grei bruksstand, jevnlig ettersett og vedlikeholdt samt at det de siste årene er tilført endel større renoveringer, bla etterisolering av yttervegger, ny utv.

kledning samt nye 2-lags vinduer i 2006.

Nytt taktekke og renovrt/bygd om bad i 2006 samt kjøkken fra 2009. Noe ordinær bruks- og aldersslitasje ses.

Merk endel eldre overflater.

Våningshuset

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd byggegrube til stedlige masser, støpte kjellervegger med pussede overflater utvendig og innvendig.

Støpte gulv til stedlige masser.

- Kommentar:

Det er påvist fuktgjennomgang i samtlige kjellervegger som følge av manglende utvendig fuktsikring samt at terrenget etter øvre langside av bygget skråner/heller inn mot vegglivet og leder regn- og smeltevann direkte på muren.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Det anbefales da samtidig at muren isoleres utvendig for å få utvendig kuldebrobryter.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere.

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Det opplyses om ny utvendig kledning i 2006 sammen med tilleggisolering av alle yttervegger med 50 mm mineralull.

Inngangsparti som overbygd ved uttrekt takfremspring.

Dører og vinduer

2-lags energivinduer fra 2006 sammen med ny kledning i 1 og 2.etg samt loftsplan.

Eldre doble i kjellerplan.

Ytterdør delisolert med glassfelter.

Enklere dør til kjeller.

- Kommentar:

Ingen påviste skader/avvik el.l.

Piper og ildsteder

Murt pipe samt murt brannmur med pussede overflater innvendig i borommene.

Tilknyttede ildsted i 1 og 2.etg.

Gruepeis i stue i 1.etg.

Ved/kombinert parafinbrenner i stue i 2.etg.

Sotluke i kjellerplan.

- Kommentar:

Det er ikke opplyst om det foreligger noen form for offentlige påbud

* DRIFTSBYGNING

Driftsbygning i noe redusert stand jfr. at den ikke har vært i drift de senere år. Bygget kan benyttes og vil fungere bra som kaldlager og annen alternativ bruk.- Driftsbygning bygd 1947 og påbygd i 1965 og 1984 (ifølge gårdsboken).

Driftsbygningen ble bygd i 1947 og tilbygd/renovert i 1965 og 1984 ifølge gårdsboken. Bygget er oppført som en kjørebrulåve med kjørebru etter øvre langvegg og underliggende forlåve samt fjøs mm i deler av 1.etg samt gjødselkjeller under fjøsdel. Bygget ses å ha ett grunnareal på 150 kvm bruttoareal over 2 plan, 1 og 2.etg samt gjødselkjeller på ca 65 kvm = Ca 415 kvm samlet bruttoareal. Areal av kjørebru er da ikke tatt med/innberegnet som tellende areal.

Bygget er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene.

Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblikkplater.

Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftevinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Som fundamentering er det benyttet støpte kjeller (gjødselkjeller) samt enklere punktfundamenteringer av tømmerdimensjoner til støpte punkt til terreng. Kjørebrufundament som støpt - utv. kjørebru i treverk (uten rekkverk).

- Teknisk tilstand:

Bygget ses pr. dd å fremstå i alternativ bruksstand/lager og oppbevaring samt gjødselkjeller som garasje.

Det skal merkes at det er påvist endel alders- og slitasjerelaterte forhold, bla svikt/utglidninger i punktfundamentene, avskalling i betongdekket pga rust i armeringen i fjøsgulvet samt at bygget fremdeles inneholder bla innredningen mm i fjøsdelen.

Bygget trenger utv. maling/overflatebehandling.

- Driftsrelevanse: Bygget defineres å kunne benyttes til alternativ bruk - lager, garasje ol.

- Verditrekk: Pga påviste skader/forhold med bla svikt i fundamenter, manglende rekkverk på kjørebru mm, vil det bli foretatt ett ekstraordinært trekk utover det opprinnelige alderstrekket. Dette trekket legges inn under teknisk tilstand og driftsrelevanse.

* STABBUR

- Stabbur i laftet tømmer bygd ca 1900 (ifølge gårdsboken).

- Stabburet i utgangspunktet ett enklere bygg. Benyttes som lager.

Stabburet er bygd ca 1900 og er holdt i to plan, hvorav 1.etg med ett utv. bruttoareal på ca 26-27 kvm og 2.etg med ett målt utv. veggareal på ca 32 kvm. Pga lavere innvendige takhøyder i 2.etg vil det bli lagt inn ett trekk på ca 12-14 kvm og bygget får ett beregnet areal på ca 45 kvm ihht målereglene.

Bygget er oppført dels i laftet tømmer, dels uisolert reisverk med stående kledninger, hvor vegger i 1.etg er i tømmer og 2.etg i plassbygd reisverk.

Bygget er utvendig kledd med stående tømmermannspanel, hvor tømmervegger er lektet ut.

Saltak tekket med eternittplater.

Enklere fundamentert med støpte punktfundamenteringer til terreng.

- Teknisk tilstand:

Bygget ses med noe svikt i fundamentene og fremstår med endel skjvigheter og helningsavvik.

- Driftsrelevanse: Kan benyttes som lager.

- Aurtjernåsvegen 89 (Støl). -

* SÆL

- Sæl bygd 1900 (Antatt byggeår) - senere renoverert til dagens stand.

- Sælet opplyses å være i god bruksstand ihht bygd og senere renoverert, uten påviste avvik som begrenser bruken.

Bygget måler 47 kvm utv. bruttoareal/43 kvm innvendig bruksareal i ett plan og består av vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning samt 1 stk soverom og ett rom beregnet benyttet som vaskerom.

Tørrstabet natursteinsmur til terreng med luftet krypkjeller.

Bærende og helisolert trebjelkelag som etasjeskille, primærkonstruksjon/vegger i tradisjonelt laftet tømmer og takkonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser innvendig og tekket med stålplater.

Doble vinduer med småruter i ytre ramme. Ytterdør som panelt speildør.

Innvendige overflater med lakkerte tregulv, tømmervegger i stedlig laftet grantømmer samt tømmeråser i himlinger.

Murt elementpipe samt murt peis med støpejernsinnsats samt frittstående vedovn på kjøkkenside.

Kjøkken i åpen løsning mot oppholdsrommet med innredninger holdt i heltre, plassbygd utførelse.

Gassbluss og utslagsvask.

- Teknisk tilstand:

Bygget opplyses å være i god og ettersett stand, men defineres som enklere og

fortrinnsvis bygd og tenkt benyttet for sommeropphold i forbindelse med å ha dyr på stølen.

Bygget er etablert med ringmuren direkte til terreng.

Forøvrig ikke påvist/opplyst om avvikene forhold utover ordinær alders- og bruksslitasje.

Det opplyses om at bygget ble renoverert i 1993 med:

- Utlektet og tilleggisolering av alle yttervegger.
- Ny møneås og nye innvendige himinger samt reisolering mm av takkonstruksjon.
- Ny utv. tekking.
- Ny pipe med peis og vedovn.
- Nye gulv (isolert og nye heltre gulv).

* FJØS

Bygd 1900 (Antatt byggeår).

Enklere uisolert uthus med rom for ved og redskaper samt rom for utedoen.

Tidligere husdyrrom.

- Teknisk tilstand:

I bruksstand ihht bygd - merk alder og vedlikeholdsetterslep.

* SKÅLE/UTHUS

Bygd 1993 (Opplyst av rekvirenter).

Enklere uisolert vedskåle.

Støpte punktfundamenter.

Saltak tekket med bølgeblikkplater.

Vi viser til landbrukstakst for ytterligere informasjon.

Verditakst

Kr 3 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges for dødsbo.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Våningshus:

Kjeller: Lagerrom og teknisk rom.

1. etasje: Vindfang med trapp, gang, kjøkken, stue, spisestue og bad/vaskerom.

2. etasje: Trapperom, gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og toalettrom.

Loftsetasje: Kott og lagerrom.
Åpen terrasse ut for stue, ca. 20 m².

Driftsbygning:
Kjørebrulåve med kjørebru etter øvre langvegg.
Forlåve, m.m. i deler av 1.etg samt
Gjødselkjeller under fjøsdel.

Stabbur:
2. etasjer med ett rom i hver etasje.

Sæl:
Vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og vaskerom.

Sommerfjøs/uthus:
Enkelt uthus til ved, redskap og utedo.

Uthus:
Vedskåle

To stk teiger på Lisetra i forbindelse med stølen samt en teig etter teinvassvegen ned mot Teinvatnet med båthus.

Dagens drift blir basert på utleige av den dyrkede jorda og beiteområder

Standard

Åpent og solrikt med fin kjøreavstand til butikk, skoler og barnehage ligger gården "Lie Midtre". Den ligger i et trivelig område med spredt bolig- og gårdsbebyggelse. Her er en skjermet for innsyn, men har likevel fin utsikt utover bygda.

Gårdstunet med våningshus, driftsbygning og stabbur, ligger i hellende terreng omgitt av jorder og noe skog. Det er mange år siden det var dyr og egen drift på gården, så den dyrkede jorda og beiteområdene har vært utleid.

Gården har et romslig tun med gode parkeringsmuligheter, plener og god plass til lek og moro. Våningshuset er fra 1955 og var opprinnelig innredet med mulighet for to selvstendige leiligheter, en i hver etasje, men med felles inngang.

I hovedetasjen er det en romslig gang med god garderobeplass og trapp opp til 2. etasje.

Kjøkkenet er åpent og luftig med innholdsrik kjøkkeninnredning og fin spiseplass nær vinduene. Kjøkkenet ble renoveret i 2009, og har heltre innredning med over- og underskap. Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum.

Mellom benk og overskap, samt i hjørne nær vedovn er det fliser på vegg. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og ventilator.

Nær kjøkkenet er det en lys og hyggelig spisestue. Her er det god plass til langbord, og en eldre etasjeovn gir god varme til rommet hvor det også er montert varmepumpe. Fra spisestua er det utgang til en solrik veranda med flott utsikt utover bygda.

Fra spisestua er det delvis åpent inn til stue med åpen, plassmurt peis. Her er det god plass til sofagruppe m.m. og rommet kan avstenges fra spisestua med praktiske skyvedører. En større garderobeløsning med flere skap og belysning er satt inn langs den ene langveggen.

Etasjens bad er fra 2006 og har støpt gulv med varmekabler og belegg. På veggene er det baderomstapet. Større baderomsinnredning med underskap og heldekkende servantplate, speil og overskap, samt frittstående høyskap. Dusjnisje med glassdører og gulvmontert toalett. På badet er det også opplegg for vaskemaskin og en praktisk skyllekum av stål.

I 2. etasje er det en romslig stue med kamin, og et eldre kjøkken med malt innredning. Husets to soverom finner en også i denne etasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og skap, det andre soverommet er noe mindre, men også dette er i god størrelse. Badet er eldre og enkelt med vegghengt servant og badekar med dusj. Det må påregnes totalrenovering av rommet.

I huset er det også loftsetasje med lavere takhøyde. Her er det innredede lagerrom, noen med plassbygde skap.

I husets kjeller er det flere lagerrom/kjellerrom, bla. teknisk rom. Fra kjelleren er det også direkte utgang til terreng.

Driftsbygningen ble oppført på 1940 - tallet og påbygd i 1965 og 1984. Låven er en kjørebrulåve med kjørebru på øvre langvegg. Den inneholder bla. fjøs og forlåve. Under fjøsdelen er det gjødselkjeller. Bygningen egner seg i dag best til lager, garasje e.l.

På tunet er det også et gammelt stabbur fra ca. 1900. Stabburet er delvis oppført i laft, og er over to etasjer med lagerrom i hver etasje.

Med gården følger det støl i fredelige og idylliske omgivelser på Åurtjernåsen. "Lisetra", som stølen heter, ligger åpent og solrikt til i vakker natur med mange småvann og fint turterreng. Bebyggelsen ligger solrikt til øverst på stølsvollen og har fin utsikt utover området.

Sælet er opprinnelig oppført i laft og ble modernisert i 1993 med ny pipe, peis og vedovn. Det ble også isolert i gulvet og lagt nye heltre gulv.

Sælet har overbygd inngangsparti med plass til en mindre sittegruppe. Inne i sælet er det gamle, sjarmerende tømmervegger. I stua er det åpent og luftig med flere vinduer, og mønet himling med tømmeråser, hvor det er laget hems over deler av rommet. Åpen løsning til kjøkken med heltre innredning med over- og underskap, stålkum og propan koke-apparat. I rommet er det også en stor plassbygd peis med innsats, og nær denne er det en Jøtul vedovn.

I sælet er det to soverom i god størrelse. På det ene soverommet er det køyeseng og divan, mens det på det andre soverommet er plassbygd dobbeltseng. På dette soverommet er det også servant.

På tunet er det et eldre sommerfjøs, i senere tid brukt som uthus til ved, redskap og utedo. På tunet er det også en egen frittstående vedskåle.

Med stølen følger det båtnaust idyllisk beliggende nede ved Teinvatnet.

Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like ved å leie den ut sammen med beitemark.

Jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

UTVENDIG

Nedløp og beslag - TG: 2

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker med bærende stag i svartlakkert stål.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

- Kommentar:

Nye takrenner og nedløp sammen med nytt taktekke/arbeider på tak i 2011.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig fra 1955 var taket tekket med annen tekking, hvor det ikke er krav til snøfangere både pga alder og tekkingsmateriale.

I 2011 ble taket renoverert med platetekking, noe som tilsier at det skal være snøfangere ihht tekkingsmaterialet, men ikke pga alder og at en retekking defineres som normalt vedlikehold og dermed ikke er søknadspliktige tiltak.

Det må vurderes om det skal ettermonteres snøfangere der det anses som nødvendig

hvis bruken av huset endres, f.eks ved etablering av dør på husets langvegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon - TG: 2

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Det opplyses om ny utvendig kledning i 2006 sammen med tilleggisolering av alle yttervegger med 50 mm mineralull.

Inngangsparti som overbygd ved uttrekt takfremspring.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert lufterekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Saltaksløsning bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggskonstruksjon og sperrer.

- Kommentar:

Det forutsettes at takkonstruksjonen (Konstruksjonssikkerheten) ble ettergått/sjekket og funnet iht minstekravet jfr. byggeår når det ble lagt nytt undertak og nytt tekke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Besiktigelse inne på kneloftet viser isoleringen av knevegger og skråhimlinger utført med mineralull/glava, noe som tilsier arbeider utført etter opprinnelig byggeår.

Isolasjonen i himlinger ses å være montert uten ovenforliggende luftespalte/ingen luftespalte mellom isolasjonen og taktro.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det forutsettes at taket har tett overliggende underlagstekking og opplettet taktekke, noe som tilsier at luftesjiktet i takkonstruksjonen er etablert mellom platetekkingen og taktro.

Dette er ikke noen fullgod løsning, hvor det ved en event. større bruk med større oppvarming av loftsrommene må beregnes tilleggisolering og etablering av lufting av isolasjonssjiktet i tillegg til luftesjikt mellom plater og tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører- TG: 2

Hoveddør som eldre, delisolert med glassfelter.

Enklere dør til kjellerplan.

Nyere terrassedør fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på hoveddør og kjellerdør.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Det er etablert åpent terrasseareal ut for stue på 20 kvm gulvareal.

Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer og støpte punktfundamenter ført ned i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Terrasserekkverket er målt til en største høyde på 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm.

Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terreng = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn- TG: 2

Etasjeskillere er bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1955), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller til hinder for videre bruk. Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har

noen relevans eller til hinder for videre bruk.

Radon- TG: 2

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. Denne boligen er bygd i 1955 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy".

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted- TG: 2

Murt pipe samt murt brannmur med pussede overflater innvendig i borommene.

Tilknyttede ildsted i 1 og 2.etg.

Gruepeis i stue i 1.etg.

Ved/kombinert parafinbrenner i stue i 2.etg.

Sotluke i kjellerplan.

Pipe som heltekket over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedovn på kjøkken står plassert i nisje mellom brannmur og komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar

Rom Under Terreng- TG: 3

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

Det er påvist fuktgjennomgang i samtlige kjellervegger som følge av manglende utvendig fuktsikring samt at terrenget etter øvre langside av bygget skråner/heller inn mot vegglivet og leder regn- og smeltevann direkte på muren.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Det anbefales da samtidig at muren isoleres utvendig for å få utvendig kuldebrobryter.

Innvendige trapper- TG: 3

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper.

Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner.

Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Det skal merkes at det mangler barnesikringer i trapp til kjeller.

Det mangler rekkverk og barnesikringer i trinn på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Merk krav på kjellertrapp.

Trapp til loftsplanet kan utelates å imøtekomme kravet til sikringstiltak, da denne leder til ikke målbart areal.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2006) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/ tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad, kombinert vaskerom - 1.etg:

Bad med støpt/oppspraklede gulv med varmekabler og belegg med oppkant og baderomstapet til vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og porselensservant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert vannklosett.

Dusjnische med lokalt fall til sluk.

Vann og avløpsopplegg for vaskemaksin samt stålkum/skyllekum.

- Kommentar:

Det opplyses om at rommet slik det fremstår er etablert i 2006

Overflater Gulv - TG: 2

Støpte/oppsparklede gulv med varmekabler og belegg med oppkant.

Vurdering av avvik:

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2006 (TEK97), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring, hvor fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og vannet renner til sluk i en ordinær brukssituasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - TG: 2

Klaffeventil i yttervegg som romventilering - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Generell - TG: 3

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1955).

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad med belegget til gulv og malte vegger.

Badekar og servant.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom - TG: 2

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på våtrommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Kjøkken med eldre innredning.

- Kommentar:

Kjøkken med innredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank- TG: 2

Vanninntak ført inn i kjellerplanet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 3

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Svikt i drenering - fuktsikring i muren etter øvre gavlside samt begge langsider.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt huset.

Det anbefales at muren isoleres utvendig for å oppnå kuldebrobryter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Støpt betonggrunnmur ført ned i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Merk jordtrykk samt store partier med oppfuktet murverk.

Terrengforhold - TG: 3

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å foreta terrengjusteringer av terreng etter øvre gavlside når det skal foretas redrenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen er ferdig ryddet og rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere tømt eller rengjort før overtakelse, men unntak av at personlige eiendeler vil fjernes.

Båten i båthuset ved Teinvatnet følger ikke med.

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

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Støl:

Sommerparkering på egen tomt.

Vinterparkering ca. 200 m fra stølen.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 14.12.2015. Sist feiling: 08.08.2023. Ingen anmerkninger.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Huset har også en eldre koksovn.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Strømanlegget i Hedalsvegen 2267 ble sist kontrollert den 02.03.2015.

Strømforbruket i 2023 var: 8436 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 3.853,75 (bolig)

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50 (støl)

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 658,60 (bolig)

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 438,50 (støl)

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.276,-

Slamtømming. (I 2023 fakturert med kr. 3.565,-)

Formuesverdi primær

Kr 65 433

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 5 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/90/5:

09.11.1877 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om veg

21.11.1914 - Dokumentnr: 901652 - Utsifting

11.02.1922 - Dokumentnr: 900289 - Utsifting

24.08.1954 - Dokumentnr: 900345 - Erklæring/avtale
Registrert Sør-Aurdal kraftandelslag
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1985 - Dokumentnr: 1909 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

07.01.1999 - Dokumentnr: 34 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:90 Bnr:187
Bestemmelse om vannrett
RETT TIL VED

27.05.2024 - Dokumentnr: 1477086 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:90 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold

04.09.1843 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:90 Bnr:4

06.03.1946 - Dokumentnr: 190 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0540 Gnr:90 Bnr:47

08.02.1956 - Dokumentnr: 187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:90 Bnr:72

10.11.1962 - Dokumentnr: 2485 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0540 Gnr:90 Bnr:102

04.10.1994 - Dokumentnr: 5147 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3449 Gnr:90 Bnr:187

01.01.2020 - Dokumentnr: 1760915 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:90 Bnr:5

21.10.2024 - Dokumentnr: 2120375 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:3449 Gnr:90 Bnr:72

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

21.10.2024 - Dokumentnr: 2120450 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3449 Gnr:90 Bnr:72

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

04.06.2024 - Dokumentnr: 1517033 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:90 Bnr:4

Bestemmelse om vedlikehold

Delvis sletting for alle fremtidig utskilte matrikkelenheter

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet - Våningshus (ihht tilstandsrapport)

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

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

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Det foreligger ikke byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighets mangler eller ikke. En konsekvens av lovlighets mangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat veiadkomst, privat stikkvei

Adkomstvegen til eiendommen går over naboens grunn, i tillegg går naboens vei over denne grunnen i bakkant av teigen hjemme. Her er det tinglyst avtale som gir gjensidig rett til bruk av disse veiene, se dagboknr. 1517033.

Tunet hjemme er tilknyttet private vann og avløpssystemer med egen borebrønn som vannforsyning samt 4kkm septik med spredekum og infiltrasjon.

Til stølen er det kun sommervei, på vinterstid er det ca. 200 m til vinterparkering.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplan

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf)

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

Kommunedelplan

Id: 0540K004

Navn: Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.12.2015

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte bestemmelser_komdelplan TeinvS%c3%b8b2015.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf)

Reguleringsplaner

Id: 0540R083

Navn: Fv 243 Buskerud grense - Hedalen kirke

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 31.10.2017

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/192/ Planbestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/192/Planbestemmelser.pdf)

Id: 0540R086

Navn: F5 Skartjern

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.06.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/204/>

Planbestemmelser skartjern.pdf

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- En liten del av eiendommen ligger i Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt i aktsomhetskart for snøskred
- Deler av eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom
- Deler av eiendommen ligger i 1 km buffersone for inngrepsfrie naturområder
- Deler av eiendommen ligger i høyt aktsomhetsområde for Radon, andre deler i moderat til lavt aktsomhetsområde
- Deler av eiendommen ligger i flyttelei for reindrift
- Deler av eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag
- Deler av eiendommen ligger innunder verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Jorder og beiteområder har de siste årene vært utleid.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper er kjent med at eiendommen er konsesjonspliktig, og kjøper forplikter seg til straks å søke konsesjon for ervervet.

Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Det er den enkelte kommune som er rett konsesjonsmyndighet. I konsesjonsbehandlingen legges det særlig vekt på:

1. At kjøper skal oppfylle sin boplikt. Innflytting i boligen på gården skal skje senest ett år etter tinglysning av skjøte og deretter må man bebo eiendommen i minst 5 år etter dette.
2. At eiendommen driftes. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde vil være tilstrekkelig.
3. Den avtalte prisen må tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er dette som kalles priskontroll hvor kommunen i praksis vurderer hvorvidt den avtalte prisen mellom kjøper og selger ligger på et riktig nivå.

Det er Kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon i henhold til konsesjonslovens §9 både med hensyn til priskontroll, drift og botid.

Bud med forbehold om konsesjon vil ikke bli godtatt av selger. Etter bud aksept og påfølgende kontraktsmøte forplikter kjøper seg til samtidig å søke konsesjon på eiendommen. Dersom konsesjonsmyndigheten i den respektive kommunen fatter et negativt konsesjonsvedtak plikter kjøper å påklage dette til fylkesmann, alternativt å rette seg etter de pålegg konsesjonsmyndighetene gir.

Uavhengig av hva endelig konsesjonsvedtak blir, har kjøper ingen rett til å kreve prisavslag fra selger. Avtalt kjøpesum må betales fullt ut i henhold til kjøpekontraktens overtagelsesdato. I ytterste konsekvens kan et negativt konsesjonsvedtak innebære at kjøper må foreta et videresalg av eiendommen. Kjøper vil da måtte bære et eventuelt økonomisk tap.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

I tillegg kommer kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Salgsoppdrag

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 19.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 21.900,-, samt provisjon 2,90 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

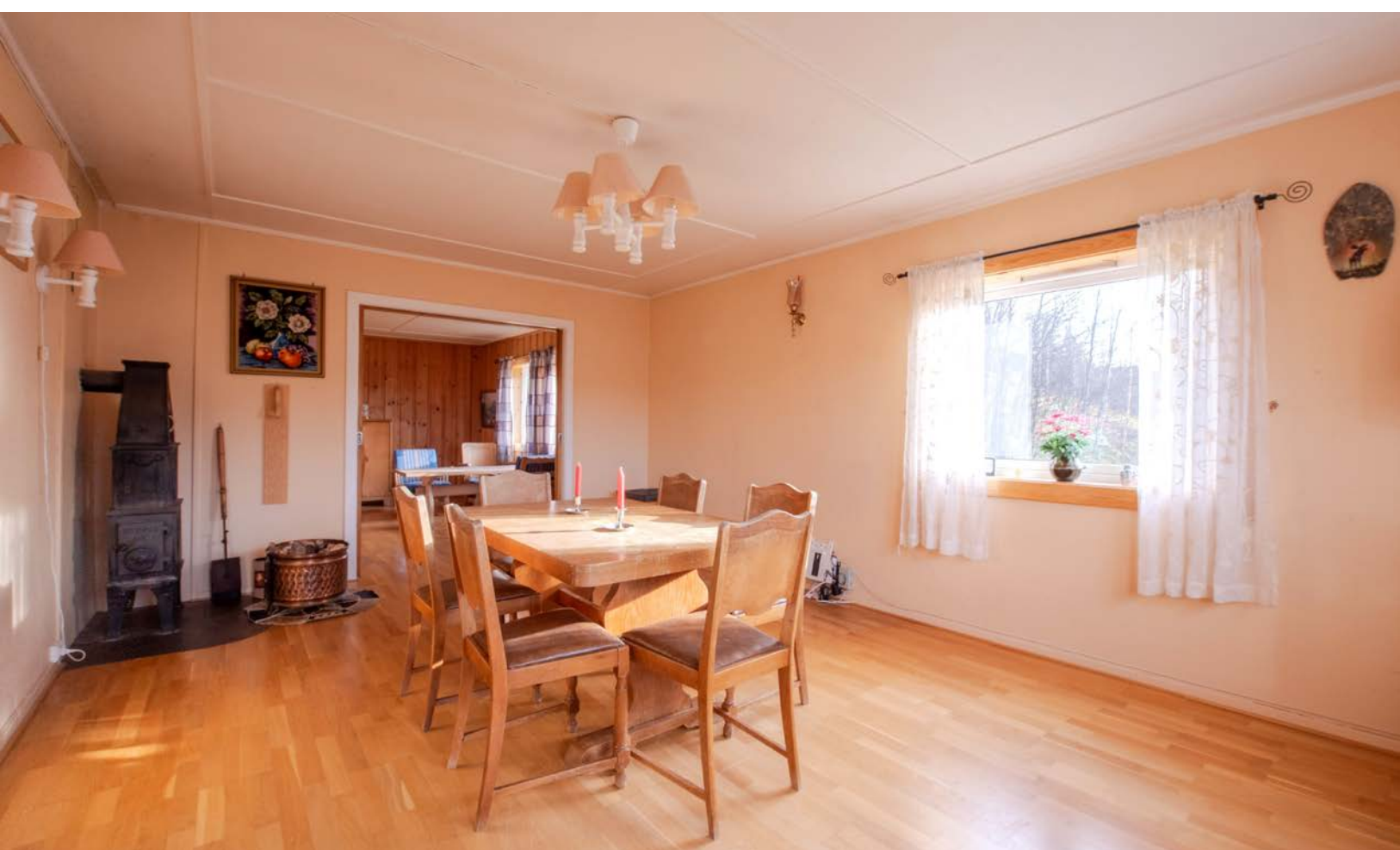
Salgsoppgavedato

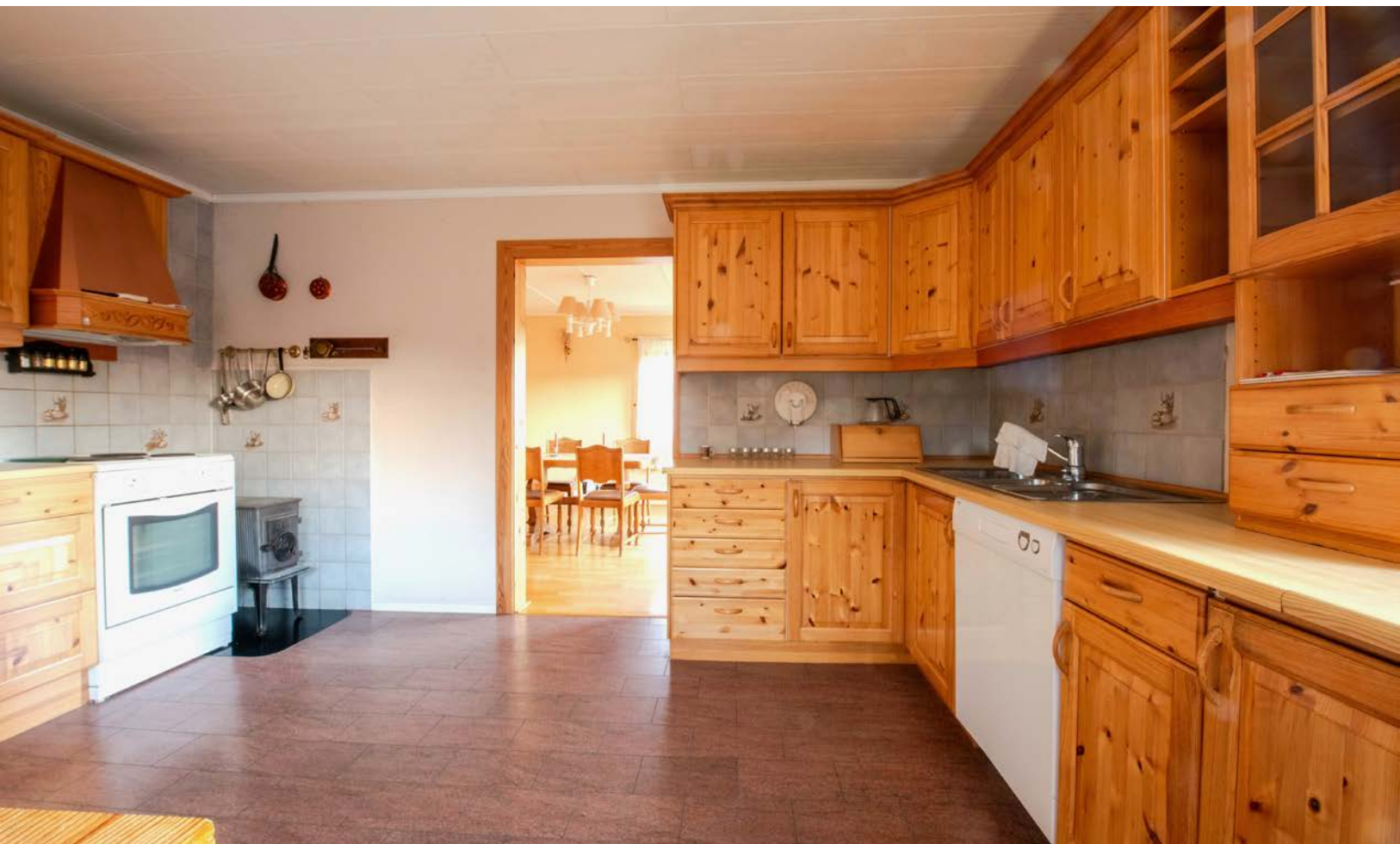
14.11.2024









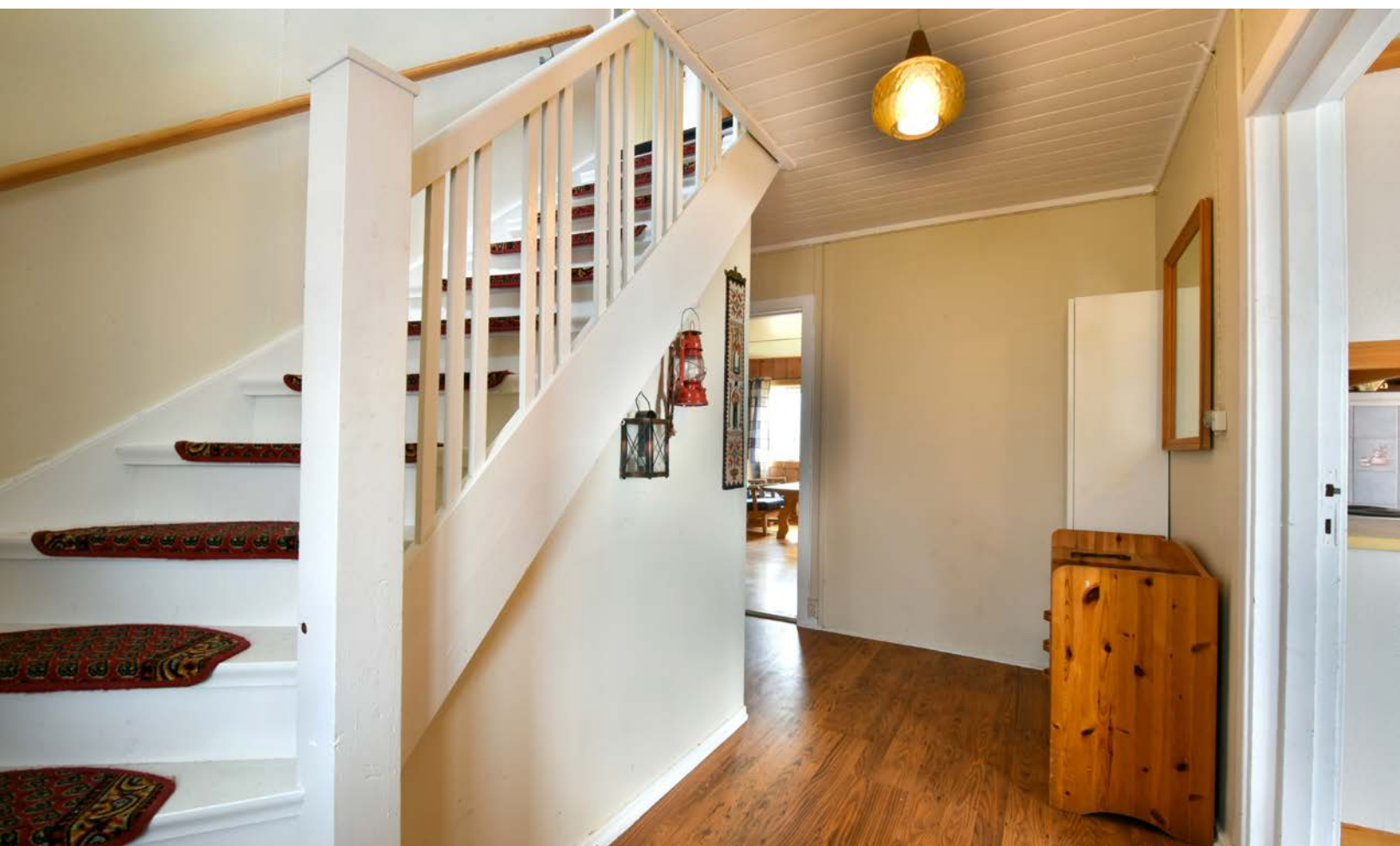


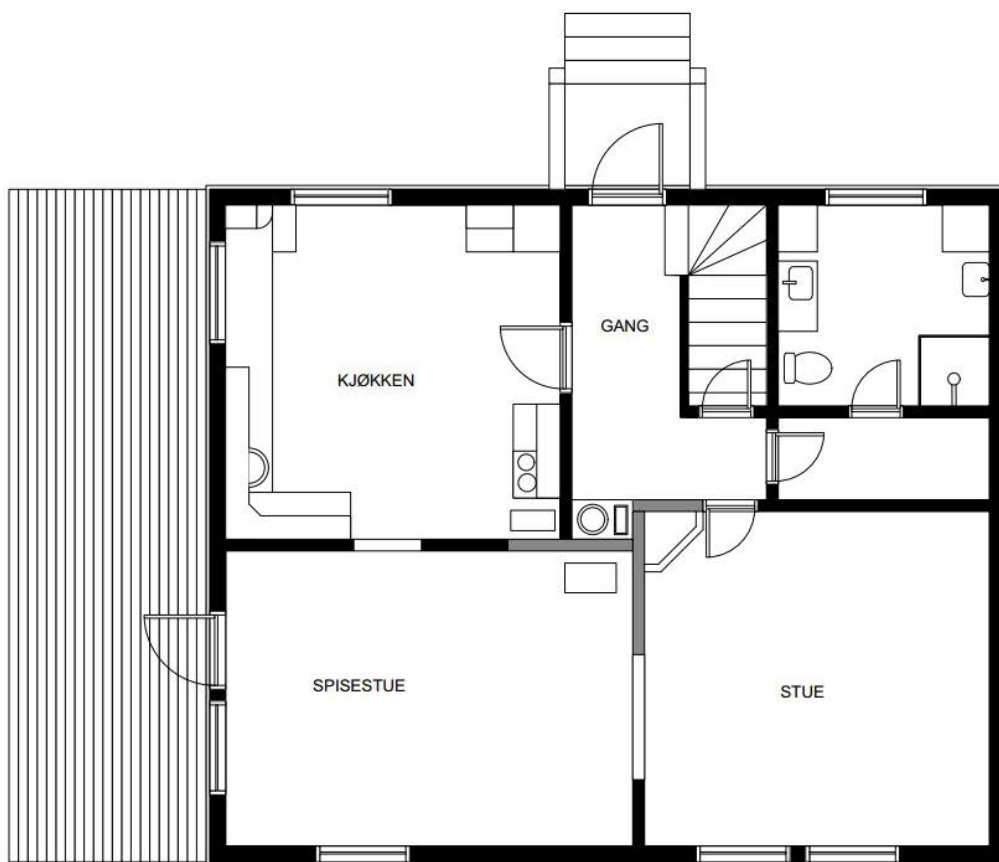












1. ETASJE

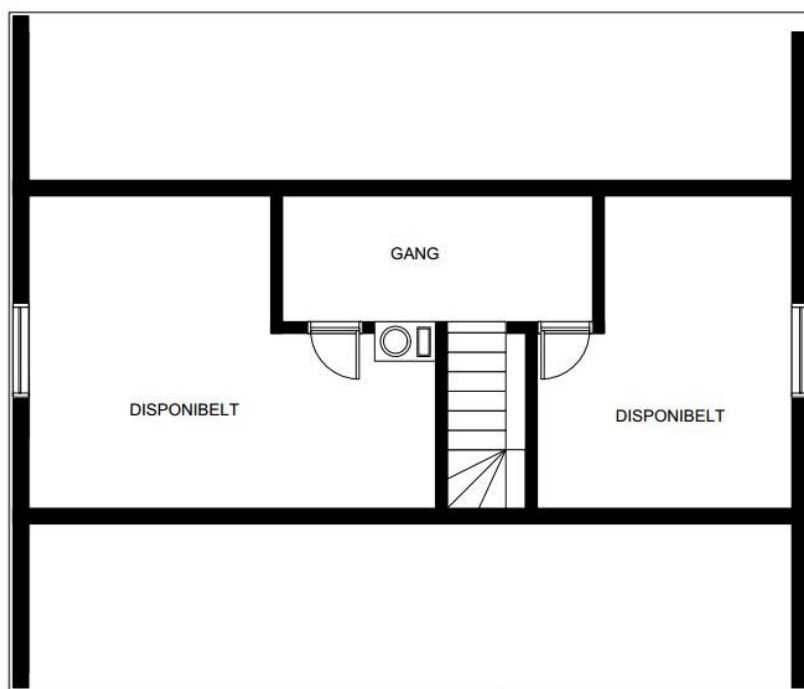


2. ETASJE



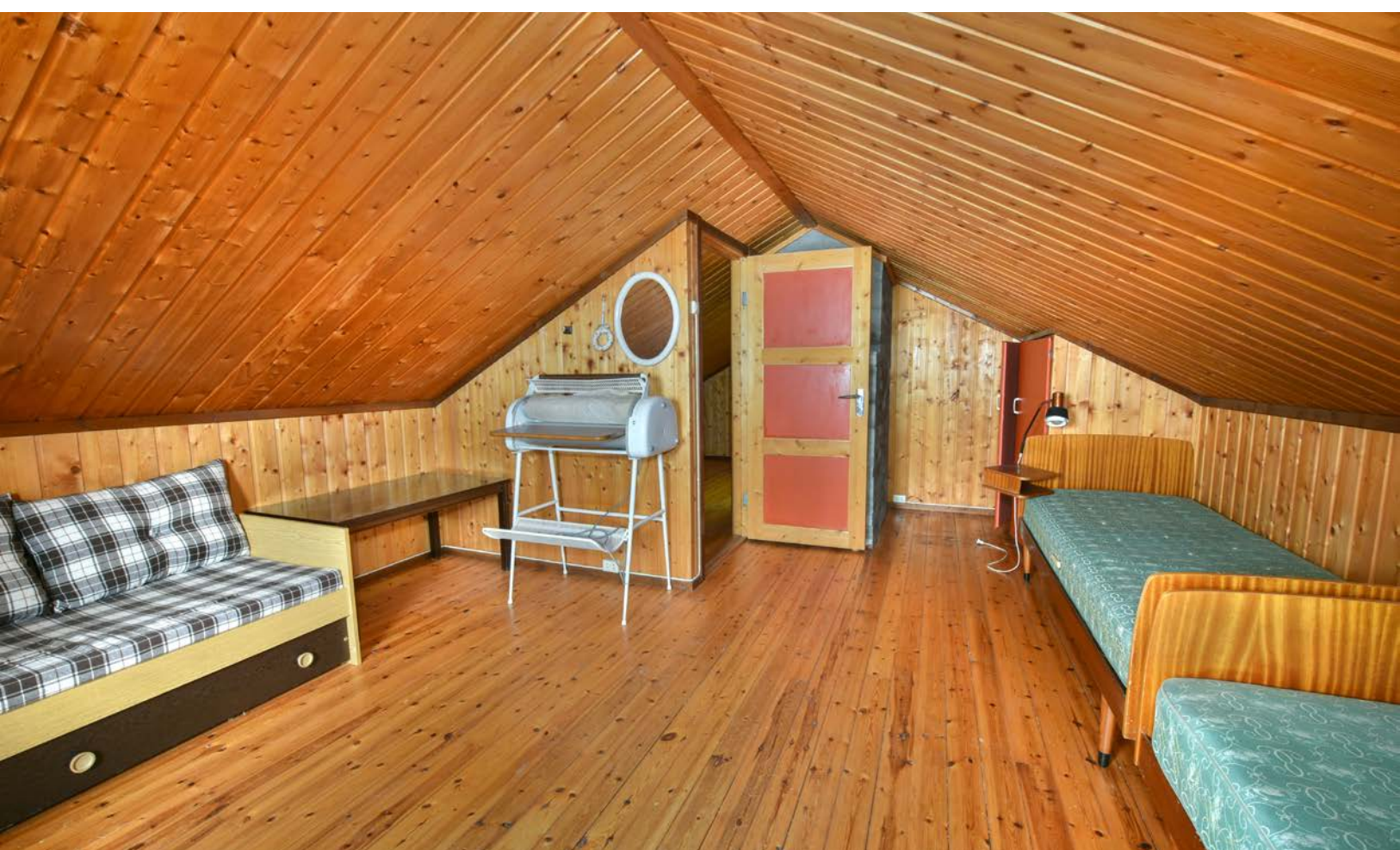




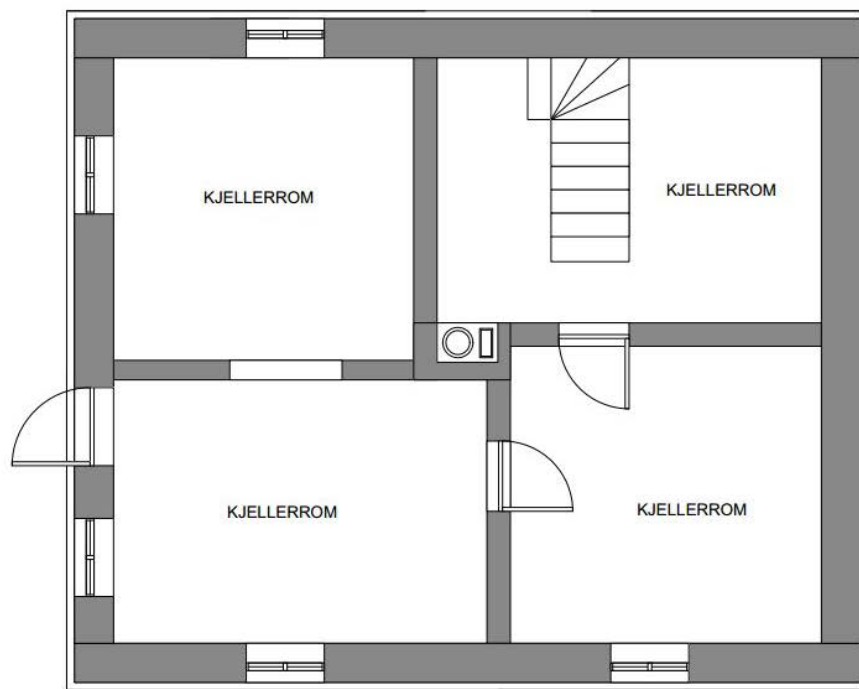


LOFT









KJELLER















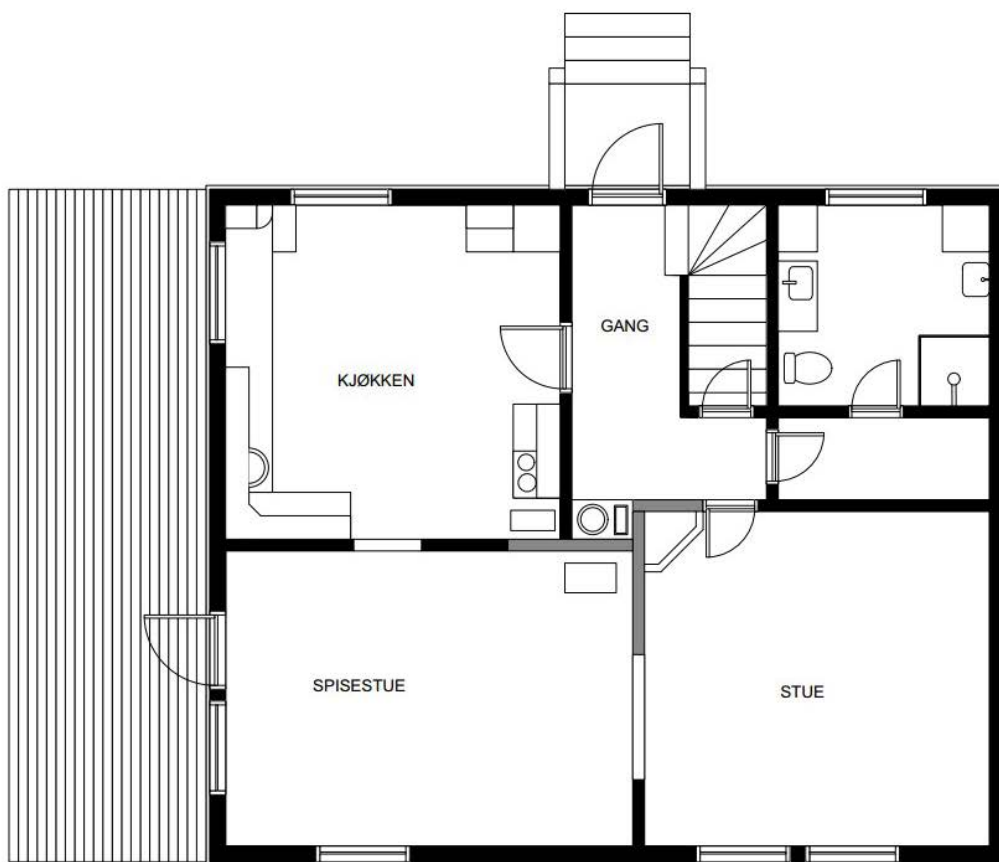




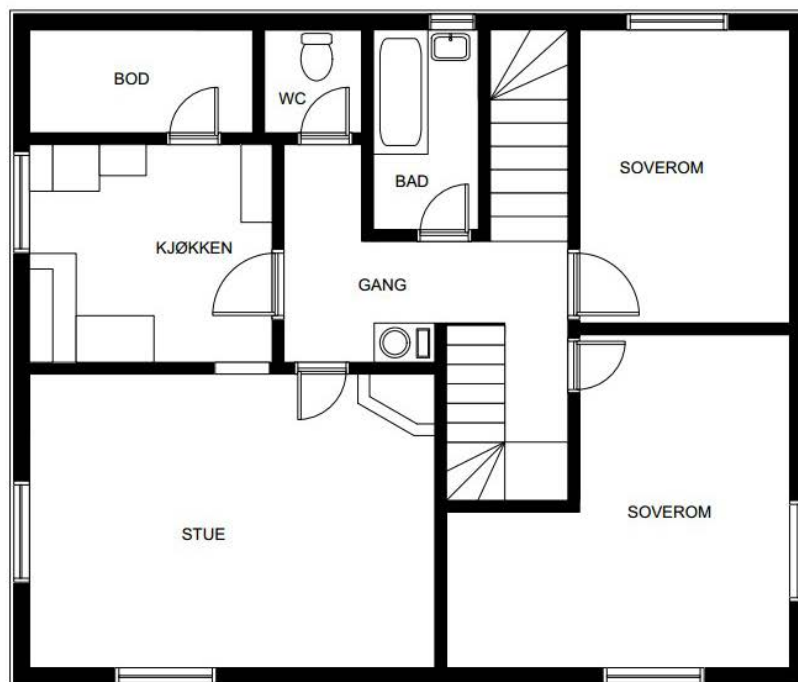




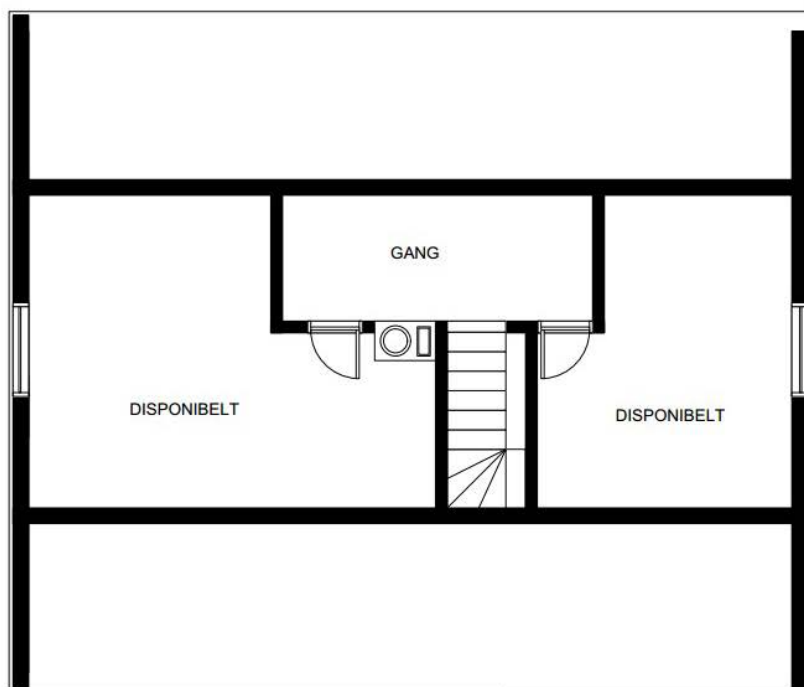




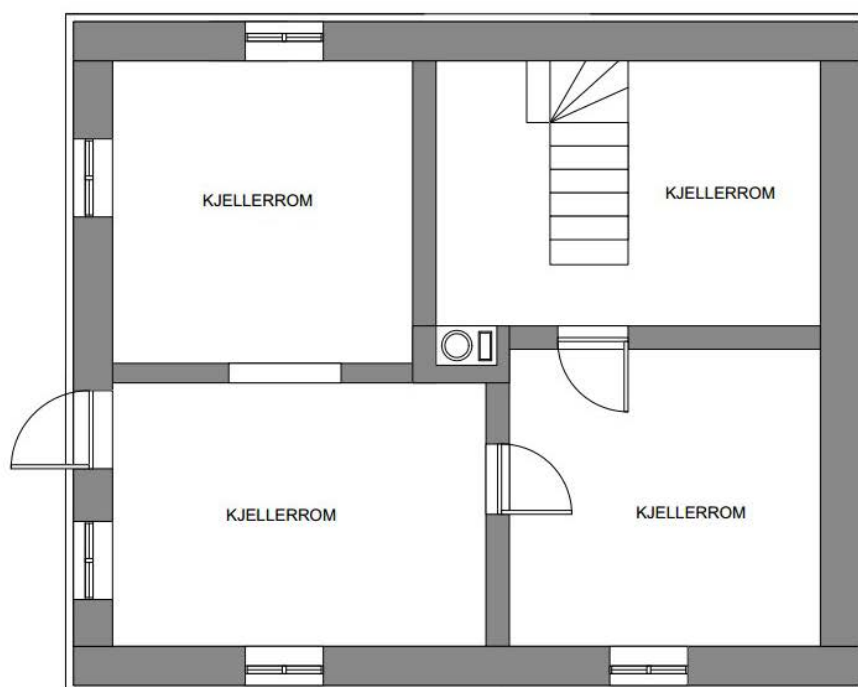
1. ETASJE



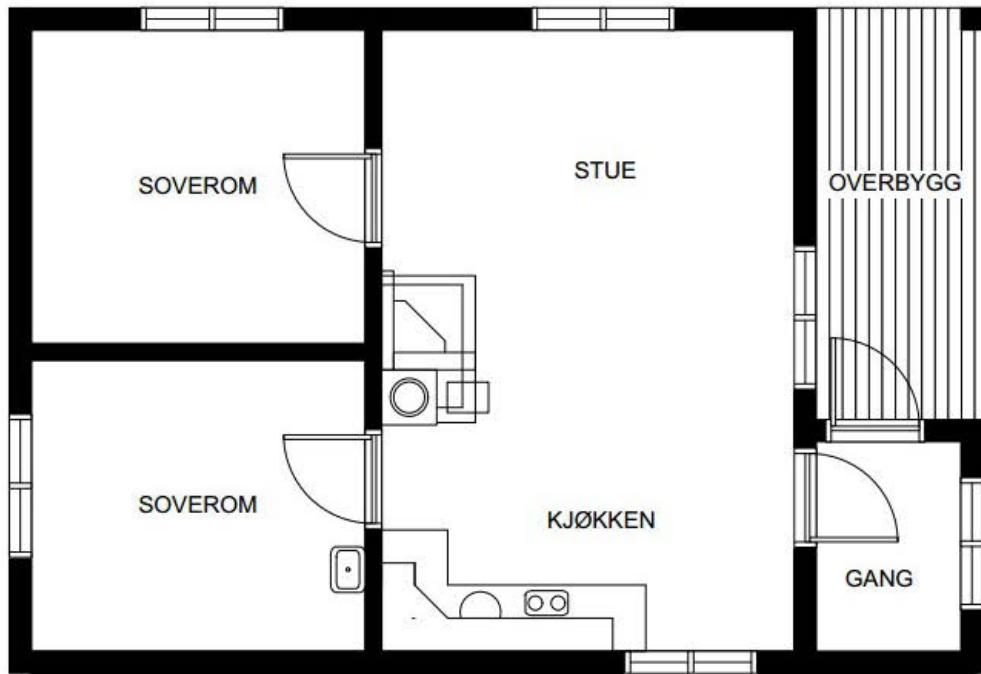
2. ETASJE



LOFT



KJELLER



SETERBUA



Vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom



Hedalsvegen 2267

3528 HEDALEN

Gnr. 90 Bnr. 5

Sør-Aurdal kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 3 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 586 706
Befaringsdato 20.09.2023
Rapportdato 30.08.2024

Rapportansvarlig Takstkontoret Valdres AS
Takstmann: Gudbrand Sælid
Jernbanevegen 6, 2900 FAGERNES
Tlf.: 911 81 534
E-post: post@valdrestakst.no



Verditakst for landbrukseiendom



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Hedalsvegen 2267	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	3528 HEDALEN	3449	Sør-aurdal	90	5	
Verdisettingsformål	Salg	3449	Sør-aurdal	90	72	
Type eiendom	Landbrukseiendom					
Rekvirent	Asle Ivar Skimten-Lie og Geirmund Lie					
Hjemmelshaver(e)	Ivar Lie Dødsbo					
Befaringsdato	26.09.2023					
Tilstede/opplysninger gitt av	Rekvirenter var tilstede og foreviste eiendommen samt ga alle hjemmels- og eiendomsopplysninger.					

Verditakst for landbrukseiendom

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Mandat:

På oppdrag fra Asle Ivar Skimten-Lie og Geirmund Lie - begge som arvinger - er undertegnede takstmann, Gudbrand Sælid anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen/driftsenheten, 'Lie Midtre', beliggende i Hedalen i Sør-Aurdal kommune.

Registrert med:

- Gnr: 90 - Bnr: 5 - Hovedbølet.
- Gnr: 90 - Bnr: 72 - Separat tomt beliggende etter Hedalsvegen som tilliggende til versted/garasje tilhørende hovedbøle.

Oppdatering:

Takstdokumentet er oppdatert den 30.08.2024 ihht rekvisisjon fra eier. Det er ikke foretatt ny befaring på eiendommen av takstmannen og alle opplysninger baserer seg på tidligere takst og opplysninger gitt av eier. Gjennomgangen av verdiberegningen og markedssituasjonen, er vurdert ut fra dagens siste kjente byggepriser samt en markedsvurdering av dagens normale salgsverdi ut fra teknisk verdi og sammenlignbare salg i området.

Spesielle forutsetninger for verdiansettelsen/takseringen:

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der de gjeldende forhold er lagt til grunn.

Eiendommen er belagt med konsesjonsbetingelser jfr. sin registrering som landbruk, og defineres ut fra ordinære regler jfr. konsesjonsloven.

Det vil da her benyttes skjematur for landbruk, men vanlige betingelser for verdifastsettelse/verdiberegninger for samtlige bygninger/all bygningsmasse vil bli vurdert og beregnet ihht prinsipper for teknisk verdiberegning dvs. substansielle verdier ut fra faktisk tilstand samt at eier selv benytter seg av bygningene/bygningsmassen.

Tomten med Gnr: 90 Bnr: 72 samt ett areal på ca 1000 kvm av hovedbøle vil ikke bli videre vurdert i rapporten, da disse arealene er beregnet skilt ut.

Uavhengighet:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Befaring:

Befaring fant sted den 26.09.2023 hvor rekvisiter var tilstede og foreviste eiendommen.

Rapporten baserer seg på opplysninger gitt av rekvirent, øvrige tilstedeværende samt takstmannens egne observasjoner. Videre er opplysninger hentet fra gårdskart - NIJOS, samt skog- og landbrukskontoret i kommunen og skogeierforeningen.

Kommunens skogbruksavdeling er i de tilfeller der dette er påkrevet konsultert og opplysninger hentet ut. Likeså er opplysninger fra kommunens reguleringsavdeling lagt til grunn.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommens bygninger. Den må ikke forveksles med en boligsalgsrapport/tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3424 'Tilstadsanalyse av byggverk'.

Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak.

Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering.

Overflater som ved befaring er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løsøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

Verditakst for landbrukseiendom

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Kopi av utskrift skog og landskap med arealangivelser over skogen og dennes bonitet samt jordveien med bruksangivelser.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
5 km	0,4 km	0,4 km	5 km	Grus og Fast dekke

Eiendomsopplysninger

Generelt:

Eiendommen ligger som en av flere veletablerte gårder i bygden, og er registrert med Gnr: 90 Bnr: 5 på hovedbruket/hovedbøle.

Beliggenhet:

Beliggenhetsmessig ligger gården usjenert og åpent til med god arrondering jfr. påstående bygninger. Adkomst inn til eiendommen fra kommunal vei til privat stikkvei, her med den dyrkede jorda beliggende rundt tunet og gårdens bebyggelse, to stk teiger på Lisetra i forbindelse med stølen samt en teig etter teinvassvegen ned mot Teinvatnet med båthus.

Sommervei inn til stølshusene - ca 200 meter til vinterparkering.

Generell beskrivelse av gårdens bebyggelse, jord og skog.:

Hedalsvegen 2267 (hovedbøle).

- Våningshuset bygd 1955 - senere renoveret til dagens stand (Opplyst av rekvirenter).
- Driftsbygning bygd 1947 og påbygd i 1965 og 1984 (ifølge gårdboken).
- Stabbur i laftet tømmer bygd ca 1900 (ifølge gårdboken).

Aurtjernåsvegen 89 (Støl).

- Sæl bygd 1900 (Antatt byggeår) - senere renoveret til dagens stand.
- Fjøs bygd 1900 (Antatt byggeår).
- Skåle/uthus bygd 1993 (Opplyst av rekvirenter).

Tilstand - bebyggelse:

- Våningshuset er oppført i tradisjonelle isolerte bindingsverkstruksjoner med støpte fundamenter/kjellerplan ført ned i terreng.

Bygget fremstår i grei bruksstand, jevnlig ettersett og vedlikeholdt samt at det de siste årene er tilført endel større renoveirnger, bla etterisolering av yttervegger, ny utv. kledning samt nye 2-lags vinduer i 2006.

Nytt taktekke og renovrt/bygd om bad i 2006 samt kjøkken fra 2009.

Noe ordinær bruks- og aldersslitasje ses.

Merk endel eldre overflater.

- Driftsbygning i noe redusert stand jfr. at den ikke har vært i drift de senere år. Bygget kan benyttes og vil fungere bra som kaldlager og annen alternativ bruk.

- Stabburet i utgangspunktet ett enklere bygg. Benyttes som lager.

- Sælet opplyses å være i god bruksstand ihht bygd og senere renoveret, uten påviste avvik som begrenser bruken.

- Fjøs og skåle som enklere sidebygg med gitte funksjoner.

Skog og mark:

Se kommende rubrikker.

Drift:

Gården driftes pr. dd ved at den dyrkede marka drives og holdes ved like ved å leie den ut sammen med beitemark. Våningshuset og tilliggende bygningsmasse/stølshus ble benyttet av eier (Avdød) for vanlig fast beboelse.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealressurser:

Ifølge kart består eiendommen av 8 stk teiger samlet på samme matrikelnummer -og arealressursene fordeler seg da ihht kartgrunnlaget og samlet er gården 607,5 daa (Det er her trekt ut 1100 kvm for Gnr:90 Bnr:72 samt 1000 kvm for tomten som garasje/verksted er plassert).

Både dyrket mark og øvrige jord- og engarealer ligger med kjøretilkomst/veiadkomst og fremstår i varierende grad av driftsmuligheter.

Tilstand utomhusområder:

Ved gjennomgang av eiendommen forøvrig viste denne god ryddighet og at det blir holdt ettersyn med gjerder ol. Tunet hjemme i oppgruset stand.

Vann og Avløp:

Tunet hjemme er tilknyttet private vann og avløpssystemer med egen borebrønn som vannforsyning samt 4kvm septik med spredekum og infiltrasjon.

Verdifastsettelse av anleggene vises i boverditillegget.

Merknader

Eiendommen er så stor at den utløser konsesjonsplikt ved salg/overdragelse. Verdien må derfor beregnes innenfor de bestemmelser som gjelder for konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Eiendommen er samlet mer en 100 daa og har enten mer enn 35 daa full/overflatedyrket eller mer enn 500 daa produktiv skog.

Dvs: Eiendommen er konsesjonspliktig med priskontroll og lovpålagt boplikt jfr. Konsesjonslovens §§ 5 og 9.

Ikke priskontroll hvis kjøpesummen er mindre enn kr. 3,5 mill og det er et beboelig hus med vann, vei og avløp jfr. rundskriv M-2/2016.

Beliggenhet

Eiendommen ligger LNF-Område uten bestemmelser om spredt utbygging.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	21,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	7,9 daa	28,9 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	14,8 daa	
Skog av middel bonitet	141,5 daa	
Skog av lav bonitet	261,2 daa	417,5 daa
Uproduktiv skog	66,2 daa	
Myr	88,7 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	157,8 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	5,4 daa	
Ikke klassifisert	-2,1 daa	3,3 daa
Sum		607,5 daa

Opplysningskilder, merknader

Alle gitte opplysninger er hentet fra arealressurskart hentet fra kommunens egne kart og opplysningssider. GIS-Kart. Merk at det er lagt inn ett trekk på 2,1 daa for Gnr: 90 Bnr: 72 samt ett areal på 1000 kvm som verksted/garasje står plassert på.

Verditakst for landbrukseiendom

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrket jord	21,0 daa	Nei	0	Kr. 285	Kr. 5 985
Overflatedyrket jord	0,0 daa	Nei	0	Kr. 150	Kr. 0
Innmarksbeite	7,9 daa		0	Kr. 100	Kr. 790
Sum jordbruksareal	29 daa				Kr. 6 775
Jordbruksareal (daa)	29 daa			Verdi	Kr. 169 375

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerdet, jordleie osv.

Kort driftsavstand ved at jordveien er lokalisert rundt husene hjemme og på stølen.

Gjennomsnittlig jordleiepriser er oppgitt til ca 296 kg pr. daa for grasproduksjon og ca 100 kg pr. daa, eng og beite jfr 'Handbok for driftsplanlegging' av 2015/2016. Jordleiepriser etter 'Landbruk24' pr. dd opplyses å være kr. 264,- for gras og 71,- for beite.

Avkastning pr. daa er tilpasset den faktiske driften. Det beregnes her en gjengs jordleiepris pr.daa på kr. 285,- og 100,- for beite.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er de registrerte arealressurser som legges til grunn for beregningen, og ikke den stand som f.eks dyrket mark fremstår i idag, med unntak av større avvik.

Kommentarer

Den dyrkede marka er ikke fullt ut kontrollert av takstmannen.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		66,2 daa	Verdi pr. daa	Kr. 150	Sum verdi	Kr. 9 930
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	14,8 daa	141,5 daa	261,2 daa	0 daa	418 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 20	Total skogverdi			Kr. 208 750
Total verdi skog / utmark					Kr. 218 680	
Stående skog	Gran m³ u.b.	0				
	Furu m³ u.b.	0				
	Lauv m³ u.b.	0				
	Tilvekst m³ u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
Prod. evne m³ u.b.		0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr.	0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten er valgt til 4% og følger da departementets rundskriv M-7/2002, som endring til M-3/2002 (priser på landbrukseiendommer ved konsesjon).

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysninger vedr skogen er hentet fra arealressurskartet. Planen viser alle hovedtall for eiendommen.

Verditakst for landbrukseiendom

Det skal spesielt merkes at alle tall som er satt inn i ovenstående rubrikker er de tall som ligger i arealressurskartet og som viser boniteten på arealene og ikke hogstklasse som det står angitt i skjematuret. Verdien av arealene fremkommer ved at det er satt inn en skjønnsmessig sum under årlig avkastning. Denne summen er basert på vist beregning samt ut fra en alminnelig verdi på skog i regionen. Det er ikke gitt opplysninger om event. uthogd skog.

Ifølge hovedtall for eiendommen, viser denne at ca 10 kbm er et gjennomsnitt pr. daa. Dette er bruttotall uten bark men inklusive topp og avfall.
(Dette antas som et gjennomsnitt, da tilsvarende er taksert tidligere – NB: skogplan ikke uthentet/Eksisterer ikke).

Netto nyttbart virke er i størrelsesorden 10-15% lavere (10% benyttes ved trekk). Som følge ved stor andel nøkkelbiotoper vil netto nyttbart virke reduseres ytterligere (Ikke hensyntatt). Skogverdien er da kapitalisert ut fra 10 kbm/daa med 10% fradrag for topp og avfall.

Avsetning til skogfond:
Avsetning til Skogfond er valgfritt i intervallet 4-40%, hvor det i dette tilfellet vurderes en avsetning på 15% pga skogverdi og tilkomst for gjenplantning.
= Det avsettes 15% til skogfond for gjenplantning.

Avsetning til drifts/driftskostnader:
Stipulert avsetning til driftskostnader pr. dd er beregnet til ca 45% av gjenstående.

Rotnetto – som er pris pr. kbm prima tømmer (middels/lavbonitet) skjønnsmessig vurdert pr. dd til ca kr. 150-170,- lht ovenstående beregning gir da dette er verdi pr. daa på ca kr. 1 500,- ved flatehogst. Dette igjen gir en beregnet avkastning på ca kr. 30,-/daa.

Virkepriser er varierende og vekslende gjennom året, og for å imøtekomme en event. variasjon/justering av prisene, settes kr. 20,- som avkastning pr. daa som utgangspunkt for beregning av skogverdien.

Skogen på de arealer der det, etter definisjonen, ikke er produktiv skog, beregnes å være bevokst med bjerk/lauvskog. Denne kan være brukbar som ved, men vil ikke kunne bidra økonomisk til driften. I beste fall kan den gi eieren et rimelig vederlag til eget arbeide med å drive veden fram. De arealer som den uproduktive skogen står på, beregnes med en skjønnsmessig satt verdi på kr. 150,- pr. daa.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Ingen opplysninger vedr. utmark.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	3 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	75 000
-------------------------------	-----	-------	-------------------------------	-----	--------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Opplysningskilder, beskrivelse

- Jakt:
Det beregnes at eiendommen forvalter sine jaktrettigheter sammen med andre rundtliggende naboeiendommer i grunneierlag.
Påregnelig jaktutbytte anslås til ca 5 kr/dekar, (hvor alt areal da beregnes som jaktbar jfr. verdiutregningen).
Verdien av jakt = Kr. 3 000,-

Verditakst for landbrukseiendom

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Hedalsvegen 2267 - Driftsbygning	90/5	1947	1965/1984	365	Kr. 3 100 000	3	3	Kr. 279 000
Hedalsvegen 2267 - Stabbur	90/5	1900		45	Kr. 420 000	3	5	Kr. 63 000
Aurtjernåsvegen 89 - Sæl	90/5	1900	1993	47	Kr. 1 650 000	6	6	Kr. 594 000
Aurtjernåsvegen 89 - Fjøs	90/5	1900		30	Kr. 200 000	3	3	Kr. 18 000
Aurtjernvegen 89 - Uthus	90/5	1993		10	Kr. 150 000	6	6	Kr. 54 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 1 008 000

Beskrivelse av Hedalsvegen 2267 - Driftsbygning

Driftsbygningen ble bygd i 1947 og tilbygd/renovert i 1965 og 1984 ifølge gårdsboken.

Bygget er oppført som en kjørebrulåve med kjørebru etter øvre langvegg og underliggende forlåve samt fjøs mm i deler av 1.etg samt gjødselkjeller under fjøsdel.

Bygget ses å ha ett grunnareal på 150 kvm bruttoareal over 2 plan, 1 og 2.etg samt gjødselkjeller på ca 65 kvm = Ca 415 kvm samlet bruttoareal.

Areal av kjørebru er da ikke tatt med/innberegnet som tellende areal.

Bygget er holdt i stedlig bygde reisverkskonstruksjoner med klavesystem i hovedkonstruksjon av kraftige stolper i stor avstand og i veggens fulle høyde, supplert med et sekundært og spinklere bindingsverk som underlag for bordkledningen. Videre er det lagt inn skråband/skråspenn for sideavstivninger. Etasjeskiller er holdt med tømmerdimensjoner etablert til langvegger og skråspennene samt understøttinger i akselinjene. Saltakskonstruksjon bygd opp med langsperrer med lastfordeling utført med innmontert hanebjelke. Firkantåser for undertak og tekking med bølgeblikklater

Utvendige fasader med stående bordkledning/spaltekledning. Stedlig bygde labankdører til låven, luftvinduer samt enklere vinduer i fjøsdel.

Som fundamentering er det benyttet støpte kjeller (gjødselkjeller) samt enklere punktfundamenteringer av tømmerdimensjoner til støpte punkt til terreng.

Kjørebrufundament som støpt - utv. kjørebru i treverk (uten rekkverk).

- Teknisk tilstand:

Bygget ses pr. dd å fremstå i alternativ bruksstand/lager og oppbevaring samt gjødselkjeller som garasje.

Det skal merkes at det er påvist endel alders- og slitasjerelaterte forhold, bla svikt/utglidninger i punktfundamentene, avskalling i betongdekket pga rust i armeringen i fjøsgulvet samt at bygget fremdeles inneholder bla innredningen mm i fjøsdelen.

Bygget trenger utv. maling/overflatebehandling.

- Driftsrelevanse:

Bygget defineres å kunne benyttes til alternativ bruk - lager, garasje ol.

- Verditrekk:

Pga påviste skader/forhold med bla svikt i fundamenter, manglende rekkverk på kjørebru mm, vil det bli foretatt ett ekstraordinært trekk utover det opprinnelige alderstrekket.

Dette trekket legges inn under teknisk tilstand og driftsrelevanse.

Beskrivelse av Hedalsvegen 2267 - Stabbur

Stabburet er bygd ca 1900 og er holdt i to plan, hvorav 1.etg med ett utv. bruttoareal på ca 26-27 kvm og 2.etg med ett målt utv. veggareal på ca 32 kvm. Pga lavere innvendige takhøyder i 2.etg vil det bli lagt inn ett trekk på ca 12-14 kvm og bygget får ett beregnet areal på ca 45 kvm ihht måleregulene.

Verditakst for landbrukseiendom

Bygget er oppført dels i laftet tømmer, dels uisolert reisverk med stående kledninger, hvor vegger i 1.etg er i tømmer og 2.etg i plassbygd reisverk.

Bygget er utvendig kledt med stående tømmermannspanel, hvor tømmervegger er lektet ut.

Saltak tekket med eternittplater.

Enklere fundamentert med støpte punktfundamenteringer til terreng.

- Teknisk tilstand:

Bygget ses med noe svikt i fundamentene og fremstår med endel skjvigheter og helningsavvik.

- Driftsrelevanse:

Kan benyttes som lager.

Beskrivelse av Aurtjernåsvegen 89 - Sæl

Frittliggende sæl, bygd ca 1900.

Bygget måler 47 kvm utv. bruttoareal/43 kvm innvendig bruksareal i ett plan og består av vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning samt 1 stk soverom og ett rom beregnet benyttet som vaskerom.

Tørrstabet natursteinsmur til terreng med luftet krypkjeller.

Bærende og helisolert trebjelkelag som etasjeskille, primærkonstruksjon/vegger i tradisjonelt laftet tømmer og takkonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser innvendig og tekket med stålplater.

Doble vinduer med småruter i ytre ramme. Ytterdør som panelt speildør.

Innvendige overflater med lakkerte tregulv, tømmervegger i stedlig laftet grantømmer samt tømmeråser i himlinger.

Murt elementpipe samt murt peis med støpejernsinnsats samt frittstående vedovn på kjøkkenside.

Kjøkken i åpen løsning mot oppholdsrommet med innredninger holdt i heltre, plassbygd utførelse.

Gassbluss og utslagsvask.

- Teknisk tilstand:

Bygget opplyses å være i god og ettersett stand, men defineres som enklere og fortrinnsvis bygd og tenkt benyttet for sommeropphold i forbindelse med å ha dyr på stølen.

Bygget er etablert med ringmuren direkte til terreng.

Forøvrig ikke påvist/opplyst om avvikene forhold utover ordinær alders- og bruksslitasje.

Det opplyses om at bygget ble renoveret i 1993 med:

- Utlektet og tilleggisolering av alle yttervegger.

- Ny møneås og nye innvendige himlinger samt reisolering mm av takkonstruksjon.

- Ny utv. tekking.

- Ny pipe med peis og vedovn.

- Nye gulv (isolert og nye heltre gulv).

- Driftsrelevanse:

Eier har ikke behov for stølshus jfr. at det ikke er aktiv gårdsdrift - Kan benyttes som fritidsopphold og kan også leies ut.

Beskrivelse av Aurtjernåsvegen 89 - Fjøs

Enklere uisolert uthus med rom for ved og redskaper samt rom for utedoen.

Tidligere husdyrrom.

- Teknisk tilstand:

I bruksstand ihht bygd - merk alder og vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse av Aurtjernvegen 89 - Uthus

Enklere uisolert vedskåle.

Støpte punktfundamenter.

Saltak tekket med bølgeblikkplater.

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 450 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	2 447 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 002 500
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 002 500

Boligverdi

Byggeår	1955	Rehab. år	2006 - 2019 - 2011	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 2 000 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Loftsetasje	0	0	0	0		Trappegang, gang, 2 stk rom som tidligere er benyttet som soverom.
2.etg	88	72	7	79	Trappegang, gang, 2 stk soverom, kjøkken, stue, Bad.	Rom for bereder. Lagerrom.
1.etg	88	79	0	79	Hall med trapp, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue.	
Kjeller	85	0	67	67		Lagerrom, rom for tekniske installasjoner.
Sum	261	151	74	225		
Sum alle bygninger	261	151	74	225		

Kommentarer til arealberegningen

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 - 2009 lagt til grunn. Det tas forbehold om avvik.

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, uten hensyn til krav i teknisk forskrift, slik som krav til lys, volum ol.

Kommentarer til arealberegningen

Loftplanet har ett innvendig målt gulvareal på 38 kvm, og har en største innvendige takhøyde på ca 190 cm i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm. Ut fra ovenstående vil det her ikke bli noen form for beregnbart areal jfr. lavere innvendige takhøyder.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealet legges uansett inn i verdiansettelsen av bygget.

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Utgravd byggegrube til stedlige masser, støpte kjellervegger med pussede overflater utvendig og innvendig. Støpte gulv til stedlige masser.

- Kommentar:

Det er påvist fuktgjennomgang i samtlige kjellervegger som følge av manglende utvendig fuksikring samt at terrenget etter øvre langside av bygget skråner/heller inn mot vegglivet og leder regn- og smeltevann direkte på muren.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Det anbefales da samtidig at muren isoleres utvendig for å få utvendig kuldebrobryter.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bærende trebjelkelag som etasjeskillere.

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.

- Kommentar:

Det opplyses om ny utvendig kledning i 2006 sammen med tilleggisolering av alle yttervegger med 50 mm mineralull.

Inngangsparti som overbygd ved uttrekt takfremspring.

Dører og vinduer

2-lags energivinduer fra 2006 sammen med ny kledning i 1 og 2.etg samt loftspan.

Eldre doble i kjellerplan.

Ytterdør delisolert med glassfelter.

Enklere dør til kjeller.

- Kommentar:

Ingen påviste skader/avvik el.l.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltaksløsning bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggskonstruksjon og sperrer.

Ytre tekking med stålblater.

Takrenner med veggklamrede nedløpsrør ført ned i drenerør til terreng.

- Kommentar:

Tekkingen besiktiget fra terreng og fra drone.

Ny tekking og undertaksløsning fra 2011.

Piper og ildsteder

Murt pipe samt murt brannmur med pussede overflater innvendig i borommene.

Tilknyttede ildsted i 1 og 2.etg.

Gruepeis i stue i 1.etg.

Ved/kombinert parafinbrenner i stue i 2.etg.

Sotluke i kjellerplan.

- Kommentar:

Det er ikke opplyst om det foreligger noen form for offentlige påbud.

Oppvarming

Hovedoppvarming basert på luft til luft varmepumpe samt elektriske panelovner.

Fyring forøvrig er basert på vedfyrte ildsted.

Bad og vaskerom

Bad, kombinert vaskerom - 1.etg:

Bad med støpt gulv med varmekabler og belegg med oppkant og baderomstapet til vegg.

Verditakst for landbrukseiendom

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert vannklosett.

Dusjnisje med lokalt fall til sluk.

Vann og avløpsopplegg for vaskemaksin samt stålkum/skyllekum.

- Kommentar:

Det opplyses om at rommet slik det fremstår er etablert i 2006.

Bad - 2.etg:

Bad i 2.etg som eldre og forbi lengste teoretiske levetid - rommet må beregnet totalrenpvert.

Kjøkken

Kjøkken i 1.etg og 2.etg.

Kjøkken med innredning i 1.etg som nyere/renovert og med heltre innredning installert i 2009.

Kjøkken i 2.etg som eldre og fremstår med naturlige renoveringsbehov.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik med uønsket vannutstrømming el.l. ved inspeksjon av vann og avløpsløsningene.

Innvendige overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

- Gulv:

Støpte gulv i kjeller.

Parkett, dels belegg og laminat i 1.etg

Belegg i 2.etg.

Støpte gulv med varmekabler og belegg på bad/vaskerom i 1.etg.

- Vegger:

Trepaneler samt noe platevegger og dels noe synlige betongvegger.

- Himlinger:

Trepaneler - malte.

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Privat vanntilknyttet via egen borebrønn.

Privat avløpssystem med svart og gråvannsavløp til slamavskiller og infiltrasjon.

- Kommentar:

Ytterligere kommentarer gis fra rekvirenter.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er fra renoveringsår - 3-faset inntak og automater.

Åpent anlegg.

- Kommentar:

Det anbefales gjennomgang av det elektrisk anlegget av el-takstmann.

Annet

Terrasse:

Det er etablert åpent terrasseareal ut for stue på 20 kvm gulvareal.

Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer og støpte punktfundamenter ført ned i terreng.

- Kommentar:

Noe lavere rekkverkshøyder.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Dagens drift blir basert på utleige av den dyrkede jorda og beiteområder.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Verditakst for landbrukseiendom

Kommentarer / merknader

Ikke opplyst om noen form for vernede bygninger eller vern om kulturlandskap.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	29 daa	Kr. 5 841	Kr. 169 375
Skog	418 daa	Kr. 500	Kr. 208 750
Uproduktiv skog / utmark	66 daa	Kr. 150	Kr. 9 930
Jakt og fiske			Kr. 75 000
Andre verdier / rettigheter			Kr. 0
Driftsbygninger			Kr. 1 008 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 000 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 300 000
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 771 055

Kommentarer til verddivurderingen

Markedsverdi er i denne sammenhengen den verdi eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr. §9 og rundskriv fra landbruksdepartementet og da spesielt M-3/2002, med senere endringer M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010.

Det er lagt inn en sum på kr. 300 000,- i boverditillegg. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet hjemme som tomt med tilhørende fasiliteter, vann og avløpssystem mm samt tomten på stølen. Boverditillegg er også benevnt som tunverdi.

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Med sin beliggenhet sentralt i Hedalen, vil eiendommen kunne tjene som bosted utenom landbruket. Ut fra denne forutsetning er bostedverdien tillagt noe vekt ved at dette er lagt inn i verdiberegningen (Boverditillegg ihht beliggenhet)

- Konsesjonspris:

Eiendommens totale verdi/høyeste lovlige konsesjonspris viser kr. 3 771 055,-, noe som er inklusive verdi av alle bygg samt andre tilhørende verdier og rettigheter, -basert på alminnelig beregningsmetode ihht gjeldende rundskriv vedr. f.eks bruk av kapitaliseringsrenter, nedskrevne gjenanskaffelsesverdier mm.

- Markedsverdi:

Eiendommens markedsverdi beregnes ned til kr. 3 000 000,- da det er dette som vil være en høyeste realistiske salgsverdi, -basert på samlet netto inntekt ved utleie av husene/bebyggelsen ihht det de er bygd som - summen kapitaliseres med en rentesats på 4% ihht rundskriv. Videre legges da øvrige verdier, slik som skog, jakt og fiske mm inn i verdien.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 3 000 000

Sted og dato

Fagernes, 30.08.2024



Gudbrand Sælid

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Arealressurskart.
Kart.

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedalsvegen 2267, 3528 HEDALEN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 90, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 30.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 20062-1508

Referansenummer: RU8611

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

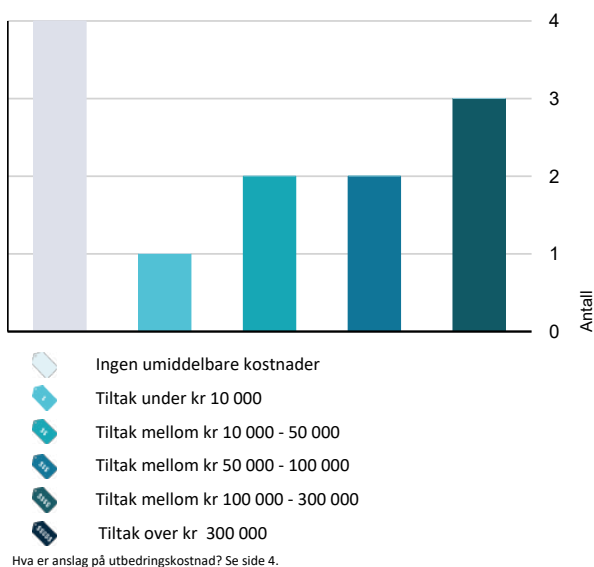
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Opplyst byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

- Oppdatering:

Rapporten er 30.08.2024 oppdatert opp mot ny arealstandard.
Det er ikke foretatt ny besiktigelse av eiendommen i denne forbindelse.

Tilbygg / modernisering

Renovering	Bygget fremstår i grei bruksstand, jevnlig ettersett og vedlikeholdt samt at det de siste årene er tilført endel større renoveringer: - Etterisolering av yttervegger, - Ny utv. kledning, - Nye 2-lags vinduer i 2006. - Nytt taktekke og renovrt/bygd om bad i 2006 samt kjøkken fra 2009.
------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med taksteinsplater/stålplater.

- Kommentar:

Det opplyses om nye takplater og ny undertaksløsning i 2011.
Se fremlagt tilbud/utførelsedokumentasjon.



Nytt taktekke fra 2011.

Det ses montert takstige for feier/adkomst til pipe. Merk at stigen er avsluttet med avstand ned til takkanten samt at det ikke er etablert/montert noen form for feierplattform ved pipen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker med bærende stag i svartlakkert stål.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

- Kommentar:

Nye takrenner og nedløp sammen med nytt taktekke/arbeider på tak i 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig fra 1955 var taket tekket med annen tekking, hvor det ikke er krav til snøfangere både pga alder og tekkingsmateriale. I 2011 ble taket renovrt med platetekking, noe som tilsier at det skal være snøfangere ihht tekkingsmaterialet, men ikke pga alder og at en retekking defineres som normalt vedlikehold og dermed ikke er søknadspliktige tiltak.

Det må vurderes om det skal ettermonteres snøfangere der det anses som nødvendig hvis bruken av huset endres, f.eks ved etablering av dør på husets langvegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.
Det anbefales i utgangspunktet at fallet på terrenget ut fra vegglivet/bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Terrenget etter begge langsider ligger med naturlig fall og defineres som drenerende.

VG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår med stående tømmermannspanel som utvendig kledning.
- Kommentar:
Det opplyses om ny utvendig kledning i 2006 sammen med tilleggisolering av alle yttervegger med 50 mm mineralull.
Inngangsparti som overbygd ved uttrekt takfremspring.

Årstall: 2006 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert lufterekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket samt tett mellom underliggende ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

VG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaksløsning bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende kneveggkonstruksjon og sperrer.

- Kommentar:

Det forutsettes at takkonstruksjonen (Konstruksjonssikkerheten) ble ettergått/sjekket og funnet iht minstekravet jfr. byggeår når det ble lagt nytt undertak og nytt tekke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Besiktigelse inne på kneloftet viser isoleringen av knevegger og skråhimlinger utført med mineralull/glava, noe som tilsier arbeider utført etter opprinnelig byggeår.

Isolasjonen i himlinger ses å være montert uten ovenforliggende luftespalte/ingen luftespalte mellom isolasjonen og taktro.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det forutsettes at taket har tett overliggende underlagstekking og opplekket taktekke, noe som tilsier at luftesjiktet i takkonstruksjonen er etablert mellom platetekkingen og taktro.

Dette er ikke noen fullgod løsning, hvor det ved en event. større bruk med større oppvarming av loftsrommene må beregnes tilleggisolering og etablering av lufting av isolasjonssjiktet i tillegg til luftesjikt mellom plater og tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser del av knevegg med forhudningspapp og isolasjon samt klembord ut.

Det ses også isolasjon i himlingen som ligger i kontakt med ovenforliggende taktro uten etablert luftespalte.

VG 1 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmar. Åpningsvinduer.

Vannbrett med beslag.

- Kommentar:

Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmar.

Åpningsvinduer med ett-greps betjeningshendel med to låsetapper på åpningsvinduer/h-vinduet.

De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vinduer fra 2006 sammen med ny kledning i 1 og 2.etg samt loftsplan. Eldre doble i kjellerplan samt ett vindu i 2.etg.

Årstall: 2006 Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



Enklere doble vinduer i kjeller.

TG 2 Dører

Hoveddør som eldre, delisolert med glassfelter.
Enklere dør til kjellerplan.
Nyere terrassedør fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes iht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på hoveddør og kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert åpent terrasseareal ut for stue på 20 kvm gulvareal. Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer og støpte punktfundamenter ført ned i terrenget.

Vurdering av avvik:

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

Terrasserekverket er målt til en største høyde på 91 cm, noe som samsvarer med byggeårets krav til minimum 90 cm. Pr. dd er kravet 100 cm høyde på samtlige terrasse og balkong/verandaløsninger som ligger mer enn 50 cm over terrenget = Avvik på rekkverkshøyden i forhold til dagens krav.



Åpen solterrasse ut for stue og kjøkkengavl.
Adkomst fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.

- Gulv:

Støpte gulv i kjeller.

Parkett, dels belegget og laminat i 1.etg

Belegg i 2.etg.

Støpte gulv med varmekabler og belegget på bad/vaskerom i 1.etg.

- Vegger:

Trepener samt noe platevegger og dels noe synlige betongvegger.

- Himlinger:

Trepener - malte

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1955), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlig resultat av belastninger og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller til hinder for videre bruk. Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller til hinder for videre bruk.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

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

Denne boligen er bygd i 1955 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy".

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe samt murt brannmur med pussede overflater innvendig i borommene.

Tilknyttede ildsted i 1 og 2.etg.

Gruepeis i stue i 1.etg.

Ved/kombinert parafinbrenner i stue i 2.etg.

Sotluke i kjellerplan.

Pipe som heltekket over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedovn på kjøkken står plassert i nisje mellom brannmur og komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.



Vedovn på kjøkken - merk at denne er plassert for nærme komfyr.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerplan etablert med støpte gulv til terreng samt støpte/murte murvegger med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det er påvist fuktgjennomgang i samtlige kjellervegger som følge av manglende utvendig fuksikring samt at terrenget etter øvre langside av bygget skråner/heller inn mot vegglivet og leder regn- og smeltevann direkte på muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt bygget.

Det anbefales da samtidig at muren isoleres utvendig for å få utvendig kuldebrobryter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Påvist fuktgjennomgang i kjellervegger som følge av manglende utv. fuksikring.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjene som stedlig bygde/tilpassede tretrapper. Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper er fra byggeår og er da bygd ihht dentids gjengs løsning, noe som ikke samsvarer med dagens krav vedr. høyde på rekkverk og sikringsfunksjoner.

Trappene vurderes som de er fremstår og ihht de krav som var på oppføringstidspunktet.

Det skal merkes at det mangler barnesikringer i trapp til kjeller.

Det mangler rekkverk og barnesikringer i trinn på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Merk krav på kjellertrapp.

Trapp til loftplanet kan utelates å imøtekomme kravet til sikringstiltak, da denne leder til ikke målbart areal.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til loftsplan ses uten bernesikringer i trinn samt manglende håndreke på vegg.



Trapp til kjeller med manglende rekkverk og bernesikringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2009) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad, kombinert vaskerom - 1.etg:

Bad med støpt/oppsparklede gulv med varmekabler og beleg med oppkant og baderomstapet til vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og

porselensservant med ett-greps blande batteri.

Gulvmontert vannklosett.

Dusjnise med lokalt fall til sluk.

Vann og avløpsopplegg for vaskemaksin samt stålkum/skyllekum.

- Kommentar:

Det opplyses om at rommet slik det fremstår er etablert i 2006

Årstall: 2006

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomstapet til vegg.
Malte plater i himlinger.

Årstall: 2006

Kilde: Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Støpte/oppsparklede gulv med varmekabler og beleg med oppkant.

Årstall: 2006

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2006 (TEK97), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Dørterstel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring, hvor fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og vannet renner til sluk i en ordinær brukssituasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Belegg lagt opp etter terskel som flomsikring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.

Plastsluk med beleg påvist klem under klemringen.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnische.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate og porselensservant med ett-greps blande batteri. Gulvmontert vannklosett. Dusjnische med lokalt fall til sluk og glassvegger. Vann og avløpsopplegg for vaskemaksin samt stålkum/skyllekum.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Klaffeventil i yttervegg som romventilering - innluft via spalte mellom dørrblad og dørrterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i gulvkonstruksjon fra kjellerplan mot bad. Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk fukt - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (1955).

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad med beleggtil gulv og malte vegger.

Badekar og servant.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad med badekar i 2.etg. Forbi lengste levetid - renoveringsobjekt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på våtrommet som tilsier TG3.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ytterligere.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med eldre innredning.

- Kommentar:

Kjøkken med innredning fremstår med naturlige renoveringsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet med profilerte fronter samt laminat benkeplate.

Vaskebeslag med 2 kummer - ett-greps blandebatteri med lav tappetut.

Frittstående hvitevarer.

Avtreksventilator med ukjent utkast.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Årstall: 2009

Kilde: Rekvirent



Kokesone med frittstående komfyr.



Oppvaskbenk med oppvaskmaskin. Heltre innredning.



Merk vedovn plassert mellom komfyr og brannmur.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftsplanet med beleggtil gulv, malte plater.

Gulvmontert vannklosett.



Toalettrom i 2. etg.

Enklere/eldre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vanninntak ført inn i kjeller til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.

Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.

- Kommentar:

Det ses endel nyere vannopplegg/nyere trykksatte rørføringer.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.

- Kommentar:

Endel synlige avløpsrør/rørføringer i kjeller - nyere uten påviste avvik.
Øvrige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Det opplyses om nytt avløpsanlegg med utv. 4 kbm septikkum.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt klaffeventil i vegg på bad.

TO 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.



Innvendig aggregatdel på luft til luft varmepumpen.

TO 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn i kjellerplanet til 200 liters varmtvannsbereider og hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.

230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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?
Nei

Generell kommentar

For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser. Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg. Det antas at muren har utvendig fuktsikringer i form av asfaltemulsjon/smøreasfalt (Gudrong - asfaltbitumen). Muren ses utvendig med endel avskallinger og dels noe frostskaider og mindre sprekkeformasjoner.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenerert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.

Vurdering av avvik:

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

Svikt i drenering - fukinnsig i muren etter øvre gavlside samt begge langsider.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må beregnes gravd opp og redrenert rundt huset.

Det anbefales at muren isoleres utvendig for å oppnå kuldebrobryter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betonggrunnmur ført ned i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Merk jordtrykk samt store partier med oppfuktet murverk.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å foreta terrengjusteringer av terreng etter øvre gavlside når det skal foretas redrenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

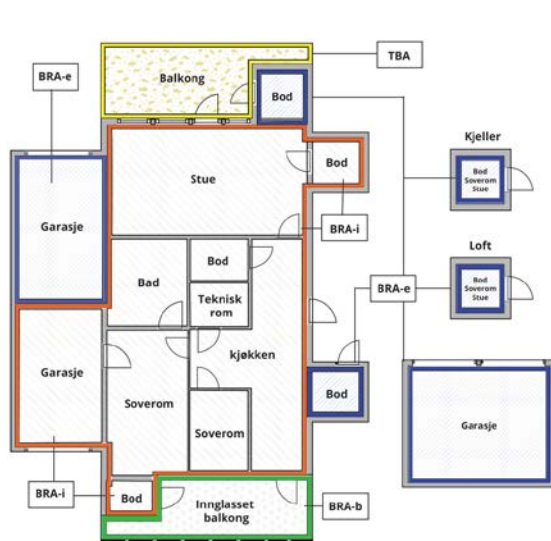
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						38	38
2. Etasje	79			79			79
1. Etasje	79			79			79
Kjeller	67			67			67
SUM	225					38	263
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, gang, 2 stk rom som tidligere er benyttet som soverom.		
2. Etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Toalettrom , Kott (berederrom), Lagerrom , Bad		
1. Etasje	Hall m/trapp , Gang , Bad/vaskerom , Kjøkken , Spisestue , Stue		
Kjeller	Lagerrom , Teknisk rom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er etablert åpent terrasseareal ut for stue på 20 kvm gulvareal.

Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer og støpte punktfundamenter ført ned i terreng.

- Loftsplan:

Loftsplanet har ett innvendig målt gulvareal på 38 kvm, og har en største innvendige takhøyde på ca 190 cm i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler. - Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm. Ut fra ovenstående vil det her ikke bli noen form for beregnbart areal jfr. lavere innvendige takhøyder.

Arealet legges uansett inn i verdiansettelsen av bygget.

Planet har tidligere vært benyttet som rom for opphold/soverom. Dette strider imot kravet om nødvendig rømningsvei, og rommene kan ikke anbefales benyttet til annet enn lagerrom pr. dd.

Vinduer slik de er pr. dd er ikke godkjente som rømningsvei pga for liten lysåpning/for små vinduer i forhold til kravet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	74

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Asle Ivar Lie og Geirmund Lie	Kunde
30.8.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	90	5		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hedalsvegen 2267							
Hjemmelshaver							
Lie Ivar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Hedalsvegen 2267, og ligger i Hedalen.
- Se forøvrig utarbeidet landbrukstakst.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Kommuneplan Sør-Aurdal - Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 16.9.2010.

Om tomten

Opparbeidet tun i forbindelse med bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1951

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Landbrukstakst utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått		Nei

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. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RU8611>

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asle Ivar Skimten-Lie	Geirmund Lie
Gateadresse	
Hedalsvegen 2267	
Poststed	Postnr
HEDALEN	3528
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ivar Lie
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1201240027

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

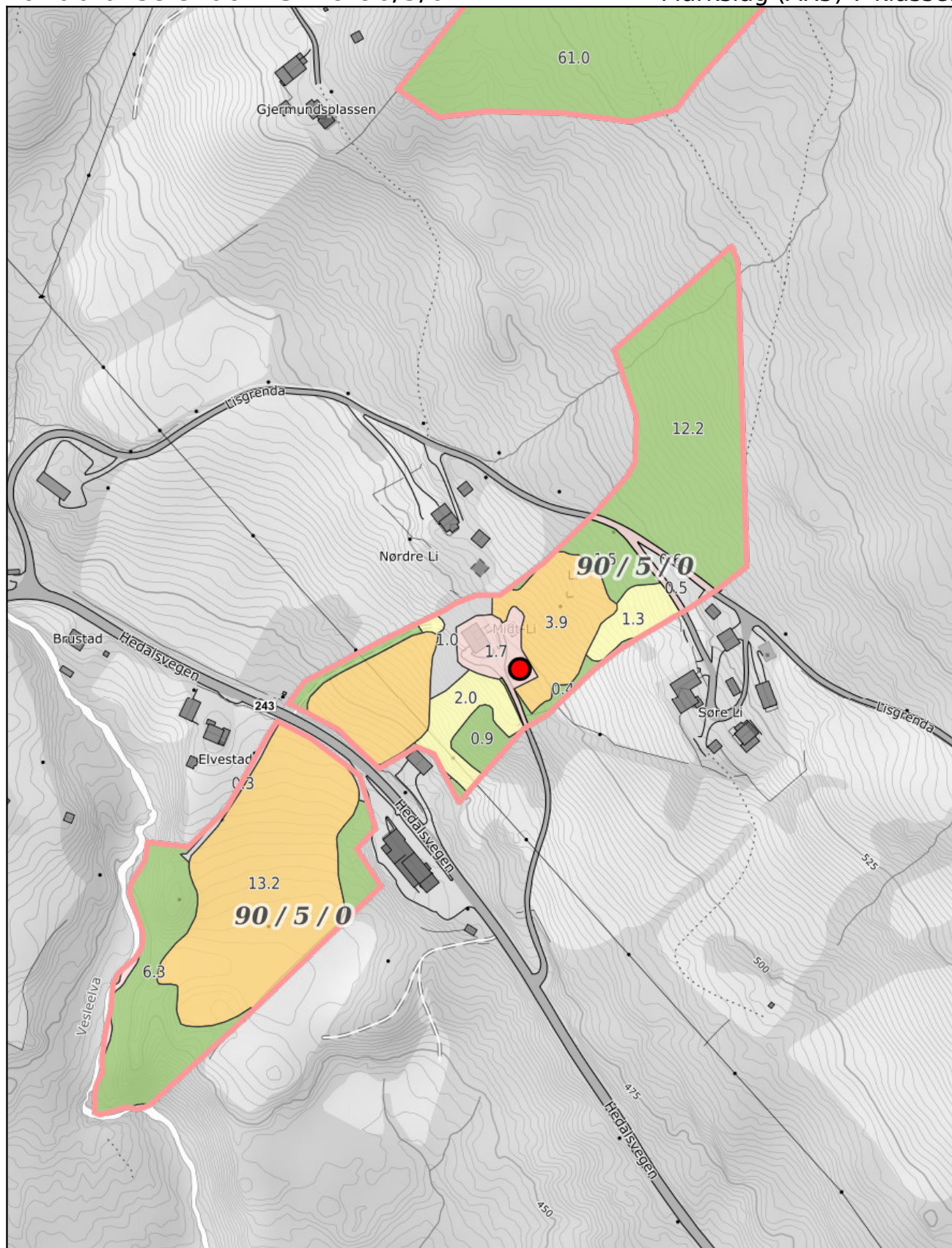
Document reference: 1201240027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Ivar SkimtenLie	c76bdd08b06456f0198ba0 d40c1a3ab9385f1e06	12.11.2024 10:32:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geirmund Lie	0b37be6a6b7524a4091bcd e5a2889e0880cd90eb	12.11.2024 10:31:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 12.11.2024 10:54 - Eiendomsdata verifisert: 12.11.2024 10:51 - Side 1 av 3

Arealstatistikk for landbrukseiendom 3449-90/5/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3449-90/5/0

1 tilknytt grunneiendommer: 90/5/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
3449-90/5/0 Landbrukseiendom									
90/5/0	8	21,0	0,0	7,8	417,0	157,8	4,6	0,0	608,2
Sum	8	21,0	0,0	7,8	417,0	157,8	4,6	0,0	608,2

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

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

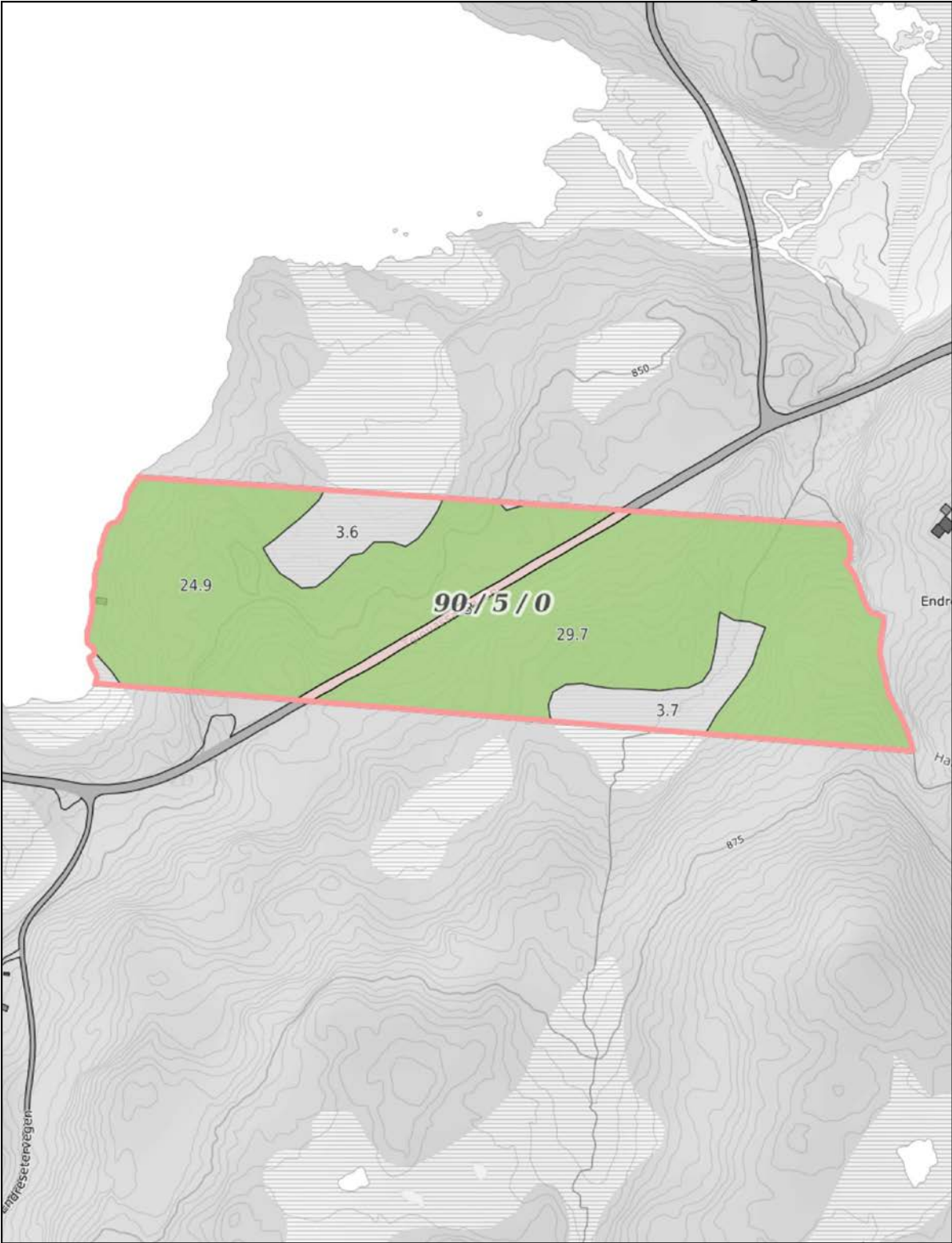
Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Dato: 12.11.2024 10:54 - Eiendomsdata verifisert: 12.11.2024 10:51 - Side 3 av 3

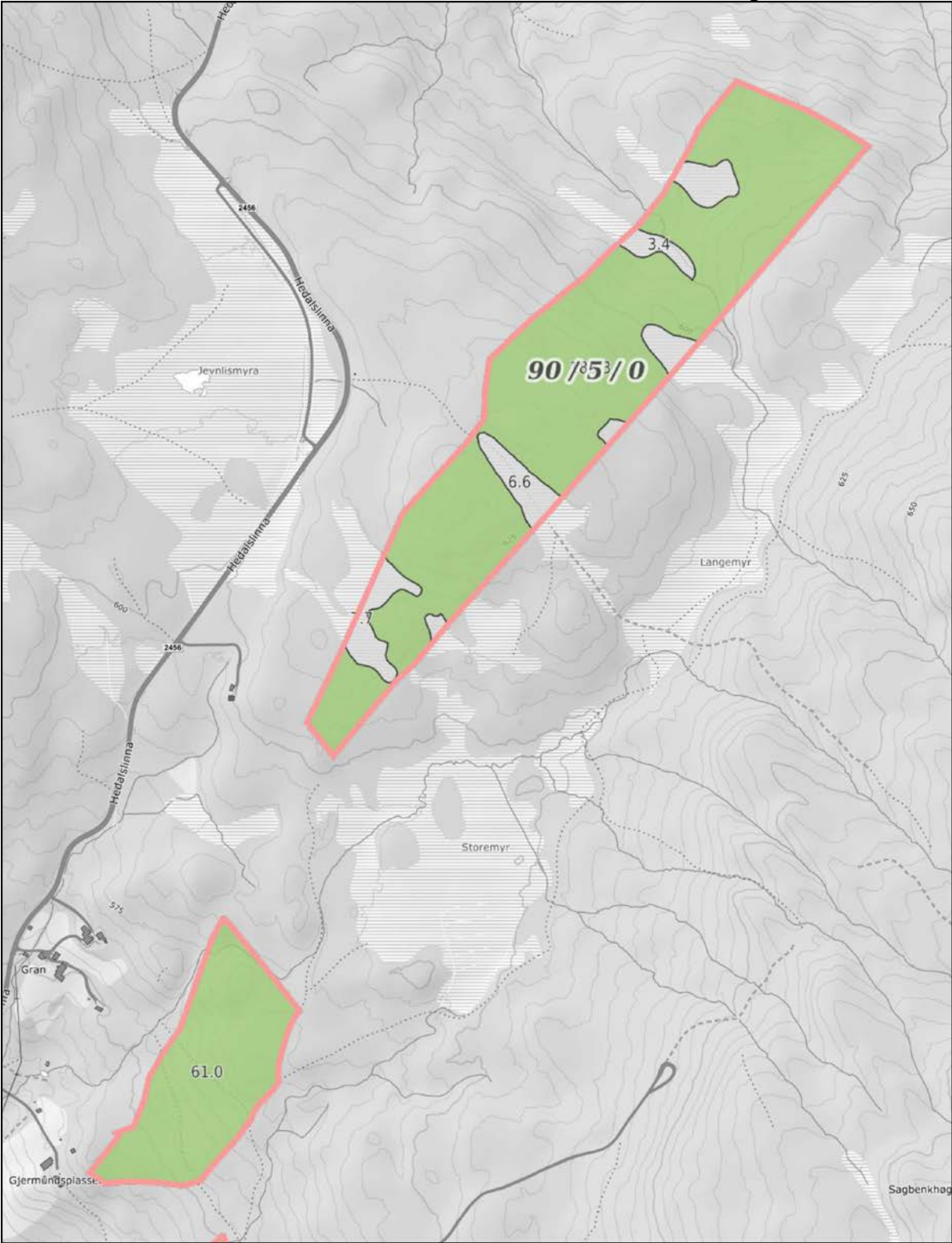


0 20 40 60m

Målestokk 1:3000 ved A4 stående utskrift



Dato: 15.04.2024 14:30 - Eiendomsdata verifisert: 15.04.2024 13:51 - Side 1 av 3

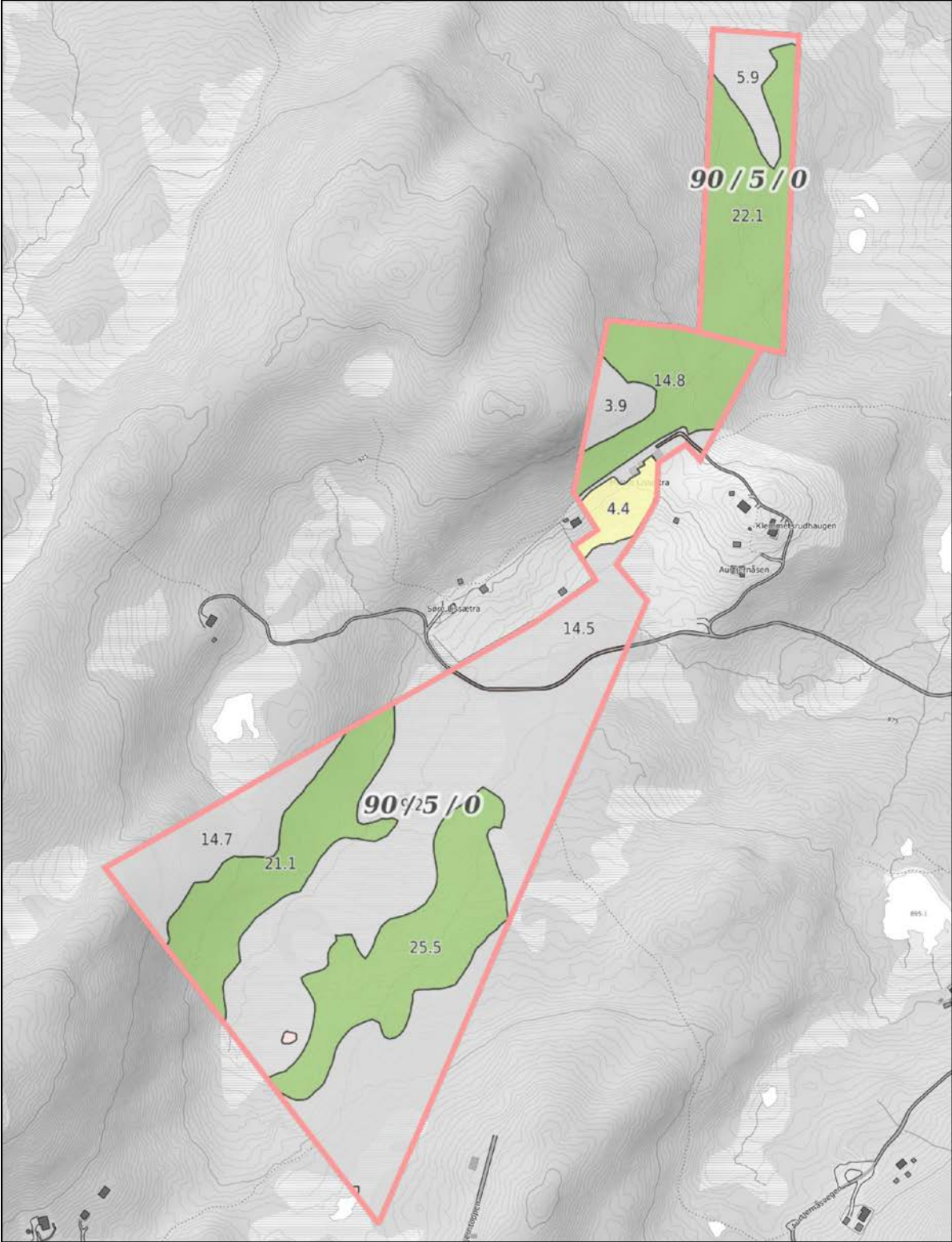


0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 stående utskrift



Dato: 15.04.2024 14:23 - Eiendomsdata verifisert: 15.04.2024 13:51 - Side 1 av 3

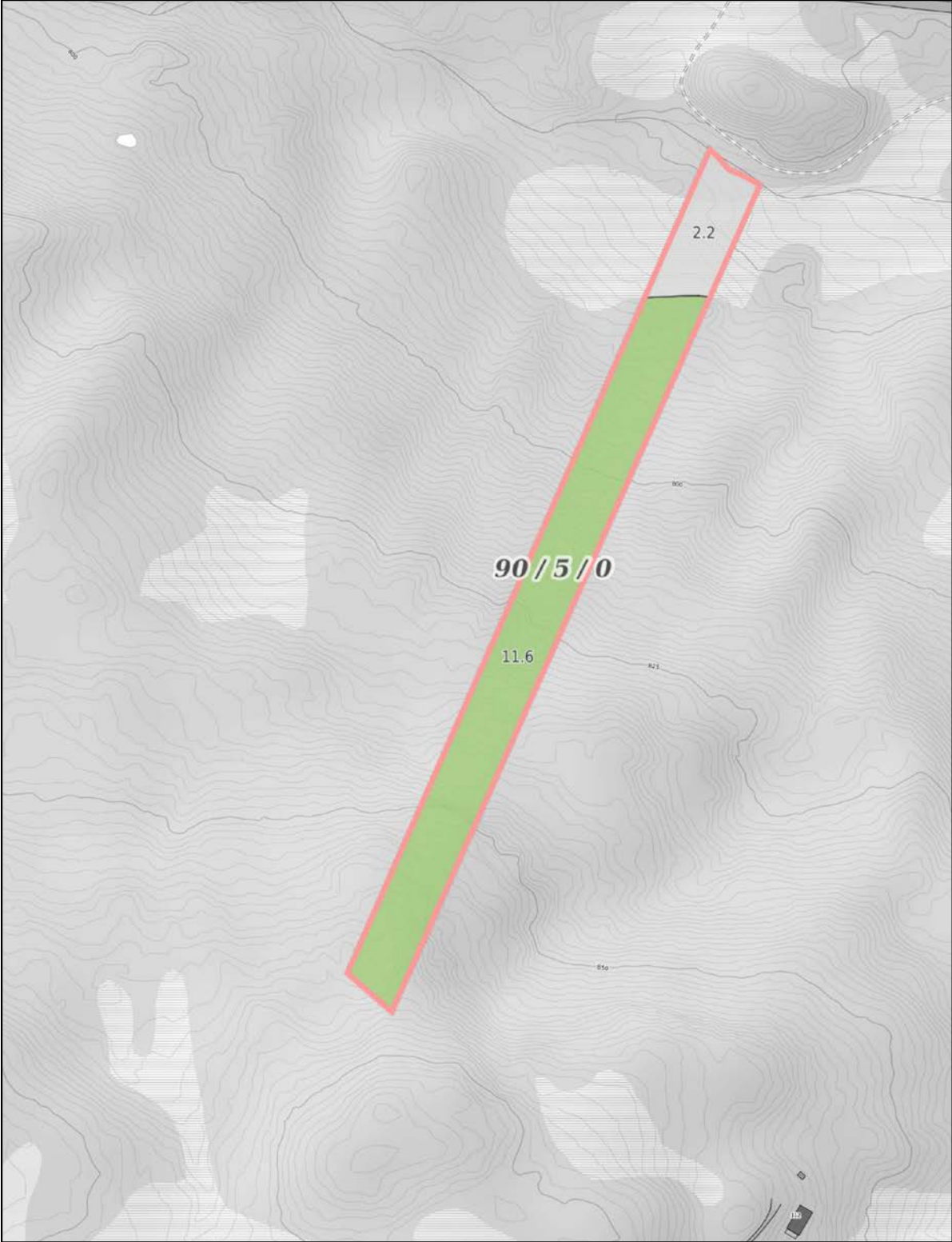


0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift



Dato: 15.04.2024 14:25 - Eiendomsdata verifisert: 15.04.2024 13:51 - Side 1 av 3



0 20 40 60m

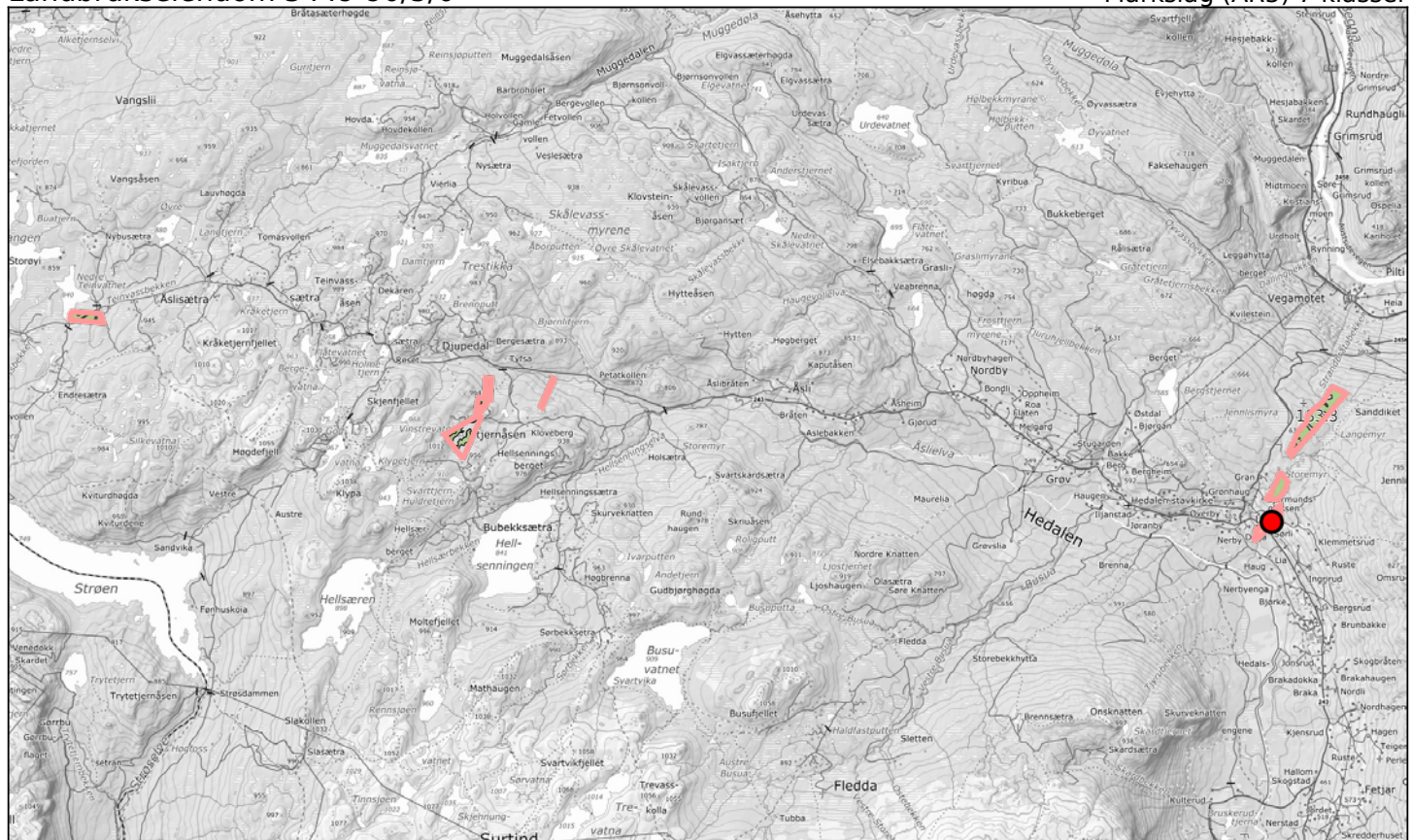
Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift



Dato: 15.04.2024 14:26 - Eiendomsdata verifisert: 15.04.2024 13:51 - Side 1 av 3

Landbrukseiendom 3449-90/5/0

Markslog (AR5) 7 klasser



0 500 1500m

Målestokk 1:75000 ved A4 liggende utskrift

Dato: 12.11.2024 10:52 - Eiendomsdata verifisert: 12.11.2024 10:51 - Side 1 av 3



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	608455.3
Etablert dato	04.09.1843	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	07.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.87	Antall teiger	8
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	90/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.10.2019 07.11.2019	19/1041		89/1, 90/5, 91/1, 91/12
Endre egenskaper Feilretting	12.09.2018 19.11.2018	18/1296		90/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.05.2014 20.05.2014	14/470		90/1, 90/5
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.05.2014 20.05.2014	14/470	Tinglyst 11.06.2014	90/1 (-6461,2), 90/240 (6461,1) 90/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	21.10.2013 21.10.2013	13/1107		90/5, 91/1, 91/12, 91/23, 91/24
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.12.2012 21.12.2012	12/1267		120/15 (25766) 0540-Mnrmangler, 0540-Mnrvannmangler, 89/2, 89/13, 89/23, 90/1, 90/2, 90/4, 90/5, 90/32, 90/34, 90/36, 90/44, 90/46, 90/61, 90/72, 92/4, 93/1, 93/3, 93/7, 93/11, 94/1, 94/3, 94/8, 94/12, 94/28, 94/29, 95/24, 120/14, 121/8
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.10.1994			90/5 (-973), 90/187 (973)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.1976 26.01.2021	20/470		90/1, 90/2, 90/4, 90/5, 90/32, 90/34, 90/46, 90/61, 90/72, 92/4, 120/15
Skylddeling Skylddeling	10.11.1962			0540-90/102, 90/5
Skylddeling Skylddeling	08.02.1956			90/5, 90/72
Skylddeling Skylddeling	06.03.1946			0540-90/47, 90/5
Skylddeling Skylddeling	24.01.1925			90/5, 90/28
Skylddeling Skylddeling	04.09.1843			90/4, 90/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6722710.24	528085.27	0	Nei	27971.4	

Eiendomsteig	6722643.78	528997.54	0	Nei	13818.2	
Eiendomsteig	6721967.79	527739.73	0	Nei	178923.9	
Eiendomsteig	6723765.7	522070.92	0	Nei	63342.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6722272.88	540634.63	0	Nei	211316.2	
Eiendomsteig	6720738.36	540011.98	0	Ja	30816.5	
Eiendomsteig	6721226.28	540094.26	0	Nei	60997.7	
Eiendomsteig	6720532.25	539788.57	0	Nei	21268.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIE GEIRMUND F011062*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BAGNSLINNA 2 2930 BAGN	Bosatt (B)
SKIMTEN-LIE ASLE IVAR F231265*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTSIDEVEGEN 341 3528 HEDALEN	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Hedalsvegen 2267

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	303 Lia	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Vegadresse: Hedalsvegen 2279

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	303 Lia	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Vegadresse: Aurtjernåsvegen 89

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	307 Hedalsfjellet	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195033773		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	195013896		Seterhus sel rorbu o.l. (171)	Tatt i bruk (TB)	
3	195013888		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
4	7737963		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	20.03.1986
5	195033781		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	05.09.2012
6	195033757		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.1991
7	195033765		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195033773: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	256
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	256
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Endre bygningsdata	22.11.2023	22.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hedalsvegen 2267	H0101	90/5	256	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H02	0	81	0	81	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
K01	0	59	0	59	0	0	0

2: Bygning 195013896: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Aurtjernåsvegen 89	-	90/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	43	43	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

3: Bygning 195013888: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	7	7	0	0	0

4: Bygning 7737963: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 20.03.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	89
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	89
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.05.1984	07.05.1984
Tatt i bruk	20.03.1986	20.03.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	90/5	-	-	-	-	-
------------	--	---	------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	89	89	0	0	0

5: Bygning 195033781: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 05.09.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Bygning revet/brent	05.09.2012	01.11.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/5	-	-	-	-	-

6: Bygning 195033757: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 01.01.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Bygning revet/brent	01.01.1991	05.04.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	90/5	-	-	-	-	-
------------	--	---	------	---	---	---	---	---

7: Bygning 195033765: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/5	-	-	-	-	-



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

E-post: postmottak@sor-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
16.04.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Aurtjernåsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 15.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aurtjernåsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 15.04.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 183989708

Bygningstype Bolig

Byggningsnummer 195033773

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hedalsvegen 2267, 3528 HEDALEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedfyrt takke		
Kjøkken	Vedovn		
Stue	Etasjeovn		
Stue	Åpen peis		
	Koksovn		
Oppholdsrom	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.12.2015	Tilsyn	08.08.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183989708

BruksenhetId	183989793	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195033781	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183989793.			

BruksenhetId	183989792	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195033765	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183989792.			

BruksenhetId	183989791	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195033757	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183989791.			

BruksenhetId	183979388	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195013888	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183979388.			

BruksenhetId	183979323	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195013896	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Aurtjernåsvegen 89, 3528 HEDALEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183979323.			

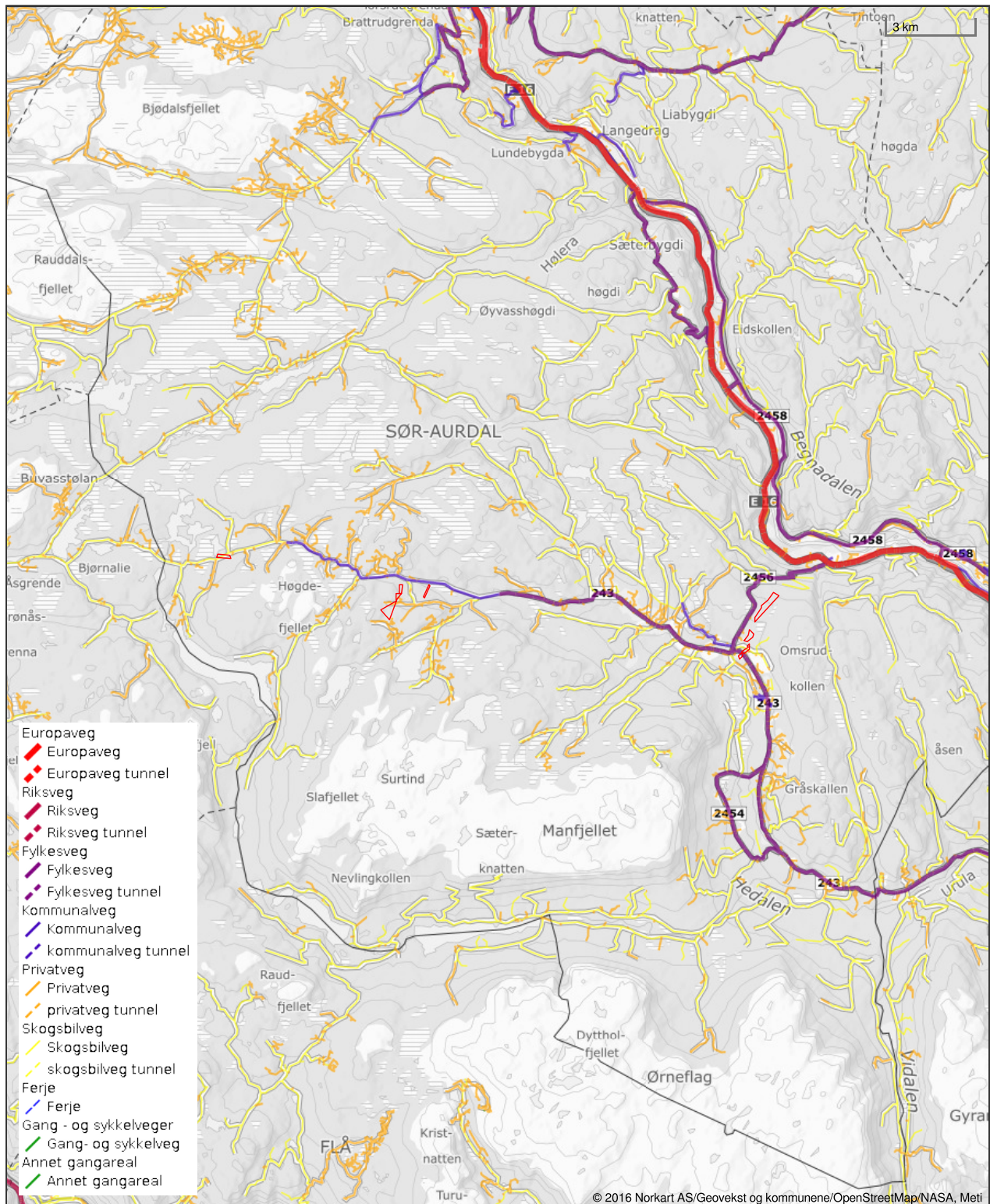
BruksenhetId	183924559	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	7737963	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183924559.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 90/5//



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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 15.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aurtjernåsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 276,20 kr
Feiing	992,80 kr
Renovasjon	5 725,00 kr
Slam	3 565,00 kr
Sum	12 559,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

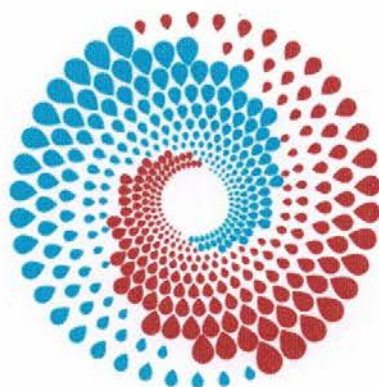
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	569100 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 276,00 kr	1 138,20 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stk	3 853,75 kr	1/1	0 %	3 853,75 kr	1 926,88 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/Feiing	1 Stk	658,60 kr	1/1	0 %	658,60 kr	329,30 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				Sum	9 384,35 kr	4 692,38 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



VVS-SERVICE

Rapport

04.06.2025

Hedalsvegen 2267, 3528 Hedalen

Gr.nr 90 Br.nr 5

Kontroll Og Befaring Avløpsanlegg.

Utført av Ronni Røang

Oppdrag med kontroll og Befaring av eksisterende avløpsanlegg i Hedalsvegen 2269.

Anlegges oppbygging:

4 m² glassfiber Slamavskiller med 3 kammer, Fordelingskum med 3stk Infiltrasjons grøfter. Ledninger av 110 pvc.

Kunde opplyser Filter flate på 3x 12 m 36m², Oppbygd Etter VA Blad 48 og 52 med minimum 25cm pukk under rør, justert med 15 promille fall min 5 cm pukk over infiltrasjonsrør, fiberduk og topplag av stedlige masser.

Anlegget ble visuelt kontrollert, Ingen tegn til utslag fra spredeareal i utkanter av spredeareal. Kørt vann i spredeareal for test. Ingen oppbygging av vann i spredeareal, ingen avvik funnet.



Bilder av slamasvkiller og fordelings kum.

Utført av

Ronni Røang

VVS-service as Venstrevegen 8, 2890 Etnedal.

Ronni Røang

VVS-Service AS
Venstrevegen 8
2890 Etnedal



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 15.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	90	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aurtjernåsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealplan%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 608 454 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 120 428 m ² BestemmelseOmrådenavn Retningslinje KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K004
Navn	Teinvassåsen - Søbekkseter
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf
Delarealer	Delareal 255 425 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 185 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R083
Navn	Fv 243 Buskerud grense - Hedalen kirke
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/192/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 37 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal

Id	0540R086
Navn	F5 Skartjern
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/204/Planbestemmelser%20skartjern.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Formål Friluftsfomål

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR
FYLKESVEG 243 BUSKERUD GRENSE–HEDALEN STAVKIRKE
OG
FYLKESVEG 225 HP1 KM 0–300

§ 1 Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanens skal legge til rette for drift og vedlikehold av dagens fylkesveger. Reguleringen gjør det mulig å gjenopprette grøfter og vegens frie rom. Planen blir fremmet etter § 3–7, overføring av planforberedelse til statlig myndighet.

§ 2 Generelle bestemmelser (Pbl § 12–7)

2.1 Terrengbehandling

Hensynet til landskapet skal sikres gjennom utarbeidelse av byggeplaner og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegget skal utføres med nødvendig forsiktighet og omtanke for omliggende terreng. Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.

2.2 Naturmiljø og biologiske forhold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Naturmangfoldlova. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget, jf. «Regional handlingsplan mot fremmede skadelige arter» fra Statens vegvesen Region øst.

2.3 Kantsoner mot vassdrag

Det skal reetableres kantsone med vegetasjon i fylling mot større bekker og elver der avstand fra vegkant til fyllingsfot overskrider 6 m.

2.4 Kulturminner

Lov om kulturminner § 8, andre ledd, skal ligge til grunn ved anleggsarbeid og annen virksomhet i planområdet.

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

2.5 Sikring mot flom og skred

Vassdragskryssinger og stikkrenner må dimensjoneres og utformes slik at de kan ta unna for 200-års flommer/100-års nedbørintensiteter, og slik at det ikke fører til økt fare for oppstuvning, erosjon og skred.

Anlegget skal utformes og bygges slik at sikkerheten mot flom og skred ikke forringes for eksisterende omkringliggende bebyggelse.

2.6 Byggegrenser

Det er ikke vist byggegrenser i reguleringsplanen. Det vises til bestemmelser i veglovens § 29 og Statens vegvesens praksis for behandling av byggegrensesaker. Fv. 243 og 225 har funksjonsklasse D og en generell byggegrense på 20 meter fra senter veg jfr. vedtatte retningslinjer fra fylkestinget.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1 Bolig

Områder ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområder.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr.2)

4.1 Offentlige kjøreveger

Offentlige kjøreveger (veg) skal opparbeides med den linjeføring, bredde og høyde som fremgår av reguleringsplantegningene

4.2 Private veger

Private veger (SKV) er private for de eiendommer som de naturlig går til.

4.3 Felles veg

Felles veger (f_SKV) er felles adkomstveger for de eiendommer som de naturlig går til.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn er offentlig. Innenfor område avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, snøopplag, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde. Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil

fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Ved større avvik fra formålsgrensene skal det søkes om dispensasjon, eller planen skal endres.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl § 12-5 nr.5)

Områdene ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområde. Reguleringsbestemmelser følger gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser gjøres også gjeldende for områder som i denne planen reguleres til LNFR. Skjæringer og fyllinger for private veger og felles veger kan etableres på området.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr.6)

Arbeid som kan gi tilslamming av bekker og elver skal utføres i tidsrommet 15.juni-15.sept. I områder regulert til naturområde i sjø og vassdrag (VNS), skal inngrep og fyllinger utføres på en skånsom måte.

Sprengstein brukt til plastring av bekker må være vasket slik at de er fri for kjemikalier og sprengstoffrester og ikke inneholde steinnåler.

§ 7 Hensynssoner (Pbl § 12-6 jf. § 11-8)

7.1 Frisikt

Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilhørende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene.

7.2 Hensynssone for naturmiljø og flom

Ved bekker er det ikke tillatt å etablere riggområder eller lagre drivstoff. Byggetiltak jf pbl § 20-1a) kan bare gjennomføres dersom tilstrekkelig sikkerhet, jf sikkerhetskrav gitt i TEK10, er dokumentert ivaretatt før byggetiltaket kan starte. Nærmest vassdrag skal et vegetasjonsbelte på minimum 6 m beholdes/restaureres, for å motvirke erosjon og avrenning og gi levested for dyr og planter. Bredden på vegetasjonsbeltet må tilpasses fylkesvegens sikkerhetssone.

7.3 Faresone høgspenningsanlegg

Arbeid med flytting/omlegging av høgspenningslinjer skal gjøres med stor forsiktighet og i samarbeid med linje eier.



Høring og offentlig ettersyn av

Kommuneplanens arealdel
Sør- Aurdal kommune
2010 – 2013

Study/Interventive Title	Year	Sample Size	Significance
1. Effect of 10% and 20% concentration of chlorhexidine on plaque and gingivitis	2006	100	0.0001
2. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2007	100	0.0001
3. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2008	100	0.0001
4. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2009	100	0.0001
5. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2010	100	0.0001
6. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2011	100	0.0001
7. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2012	100	0.0001
8. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2013	100	0.0001
9. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2014	100	0.0001
10. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2015	100	0.0001
11. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2016	100	0.0001
12. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2017	100	0.0001
13. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2018	100	0.0001
14. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2019	100	0.0001
15. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2020	100	0.0001
16. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2021	100	0.0001
17. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2022	100	0.0001
18. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2023	100	0.0001
19. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2024	100	0.0001
20. Effect of 0.12% chlorhexidine mouthwash on plaque and gingivitis	2025	100	0.0001

Koordinatensystem: Euro (SD) zone 22
Kartvermessung: FK83, N50, N25.0
Planen ist abgeleitet von: Satz-Aur dal kommun, Planavdelingen

Eiendom	3449 90/5		
Utskriftsdato	15.04.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

16 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Inngrepsfrie naturområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift flyttlei
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Vernskog

78 Sjekkede, ikke berørte datasett

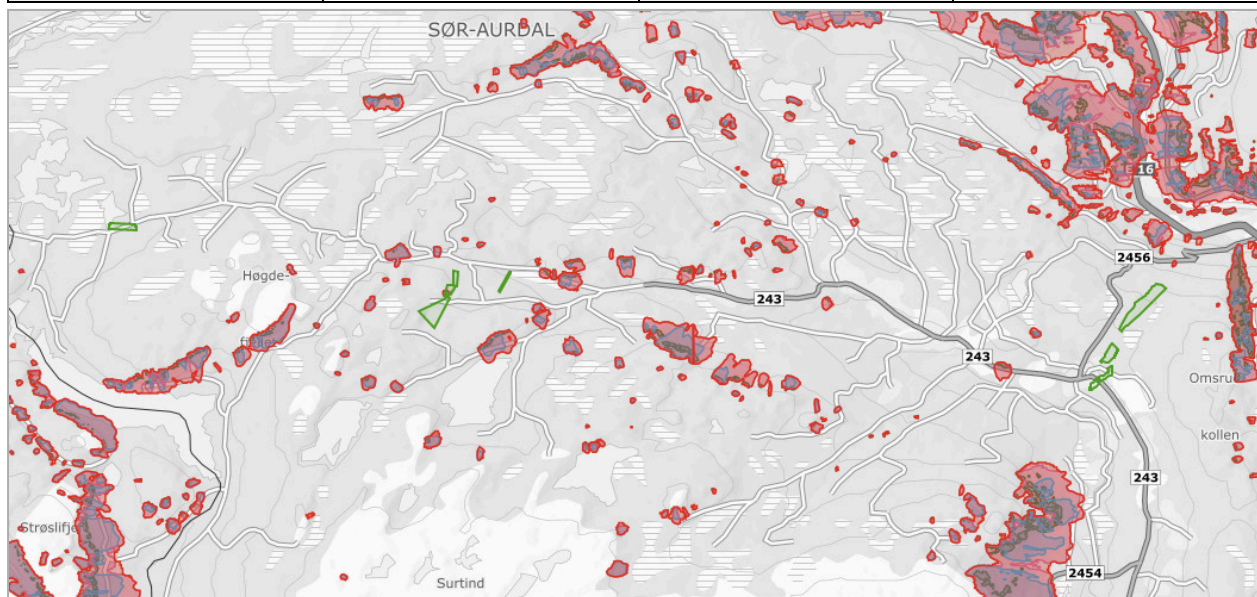
- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergtettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsener
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konsesjonsområde reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet

- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Villreinområder

- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	04.02.2024
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

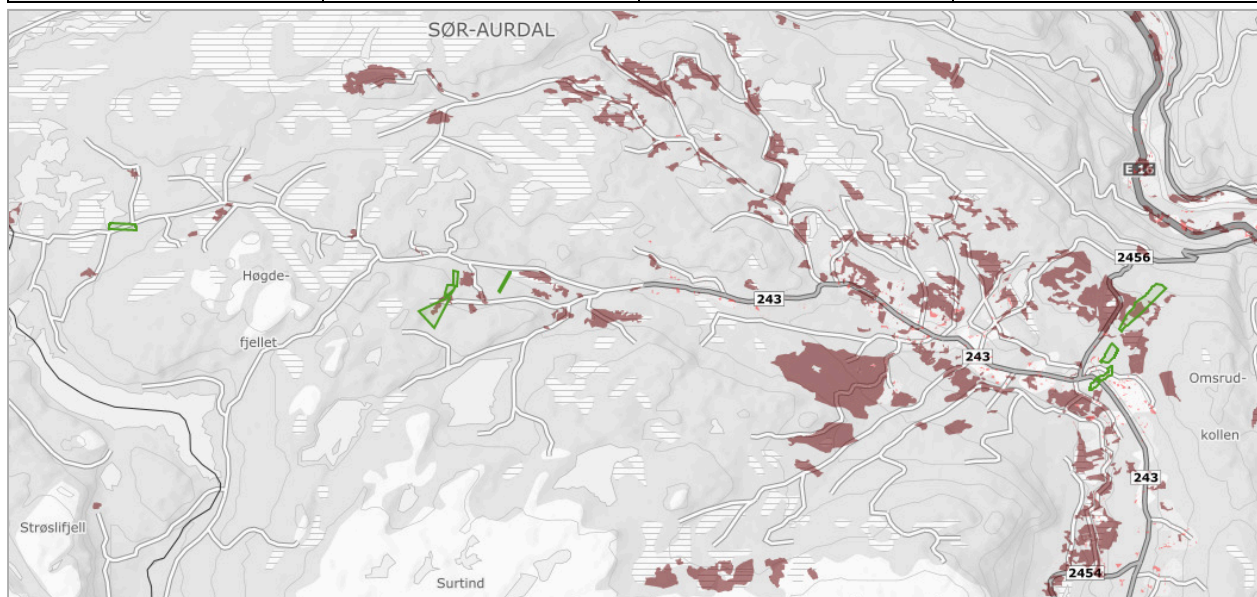
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	25
Ikke endret etter 2008	6

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

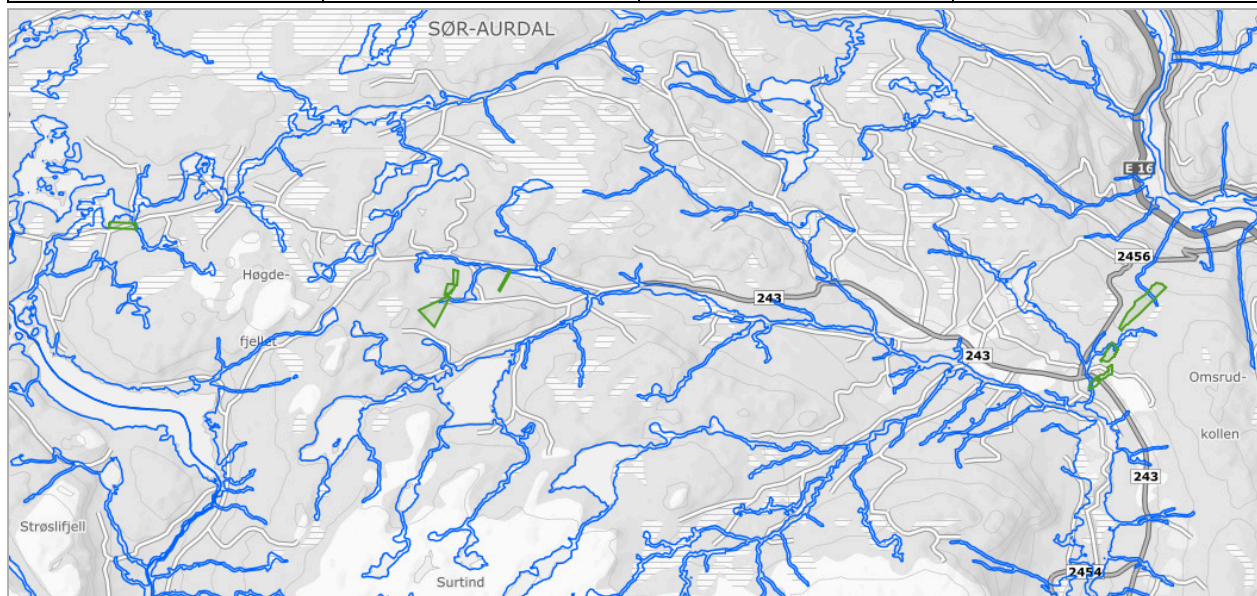


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	16
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	11
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog	7
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	4
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	3
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	3
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	2
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingsskog	2
Skog	Jorddekt	Middels	Lauvskog	2
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog	1
Skog	Organiske jordlag	Impediment	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

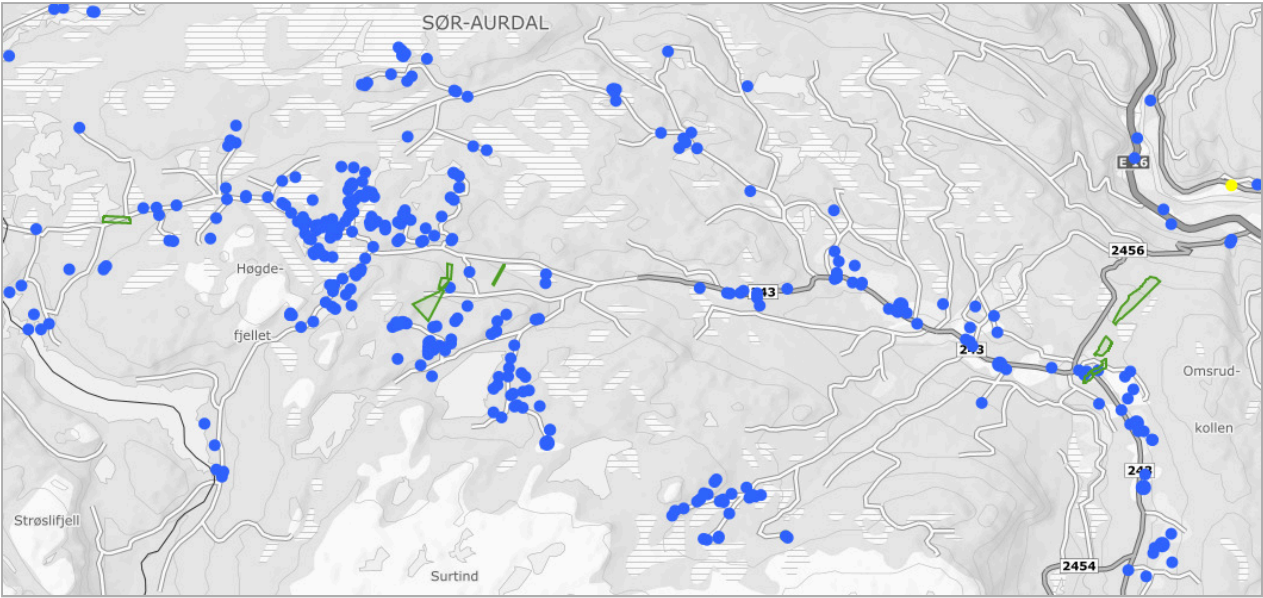
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

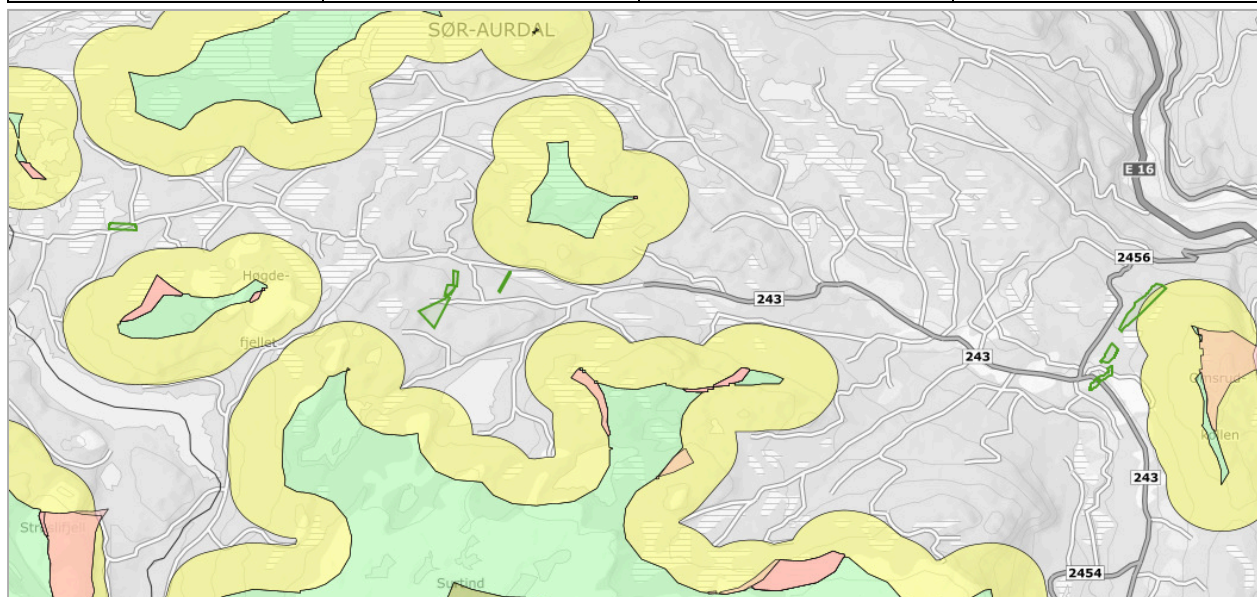


Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
15225	Ukjent	Fjell

Inngrepsfrie naturområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2020
--------------	-------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge (unntatt Svalbard og Jan Mayen) som ikke er berørt av tyngre tekniske inngrep. INON-områder ligger en kilometer eller mer i luftlinje unna tyngre tekniske inngrep så som veier, større kraftlinjer, vassdragsinngrep m.fl. Dataene som danner grunnlaget for kartene er hentet fra nasjonale registre over inngrep, kommuner og fylkesmenn. Datasettet viser også hvilke områder som har fått endret status som følge av nye inngrep i periodene 1988-2013, 1998-2013, 2003-2013 og 2008-2013.

Generelt er inngrepsfrie naturområder en indikator for utviklingen av store sammenhengende naturområder i Norge.

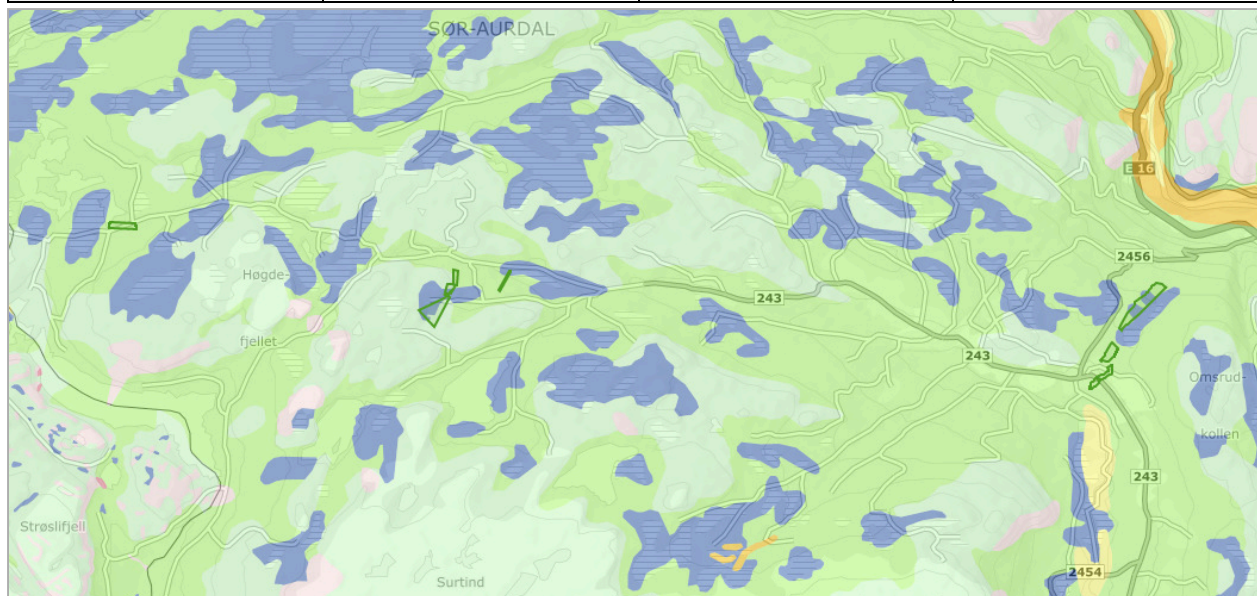
Mer spesifikt er utvikling i areal av inngrepsfrie naturområder, og utvikling i areal av rehabiliterte områder indikatorer under Resultatområde 4, Mangfoldige skoger og Resultatområde 5, Storslått fjellandskap.

Tegnforklaring

Inngrepsfrie naturområder
3 - 5 km fra inngrep
1 - 3 km fra inngrep
1 km buffersone
1 km buffersone
Tap av inngrepsfri natur 1988 - 2013
0-1 km fra inngrep
Tap av inngrepsfri natur 1998 - 2013
0-1 km fra inngrep
Tap av inngrepsfri natur 2003 - 2013
0-1 km fra inngrep
Tap av inngrepsfri natur 2008 - 2013
0-1 km fra inngrep

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Tegnforklaring

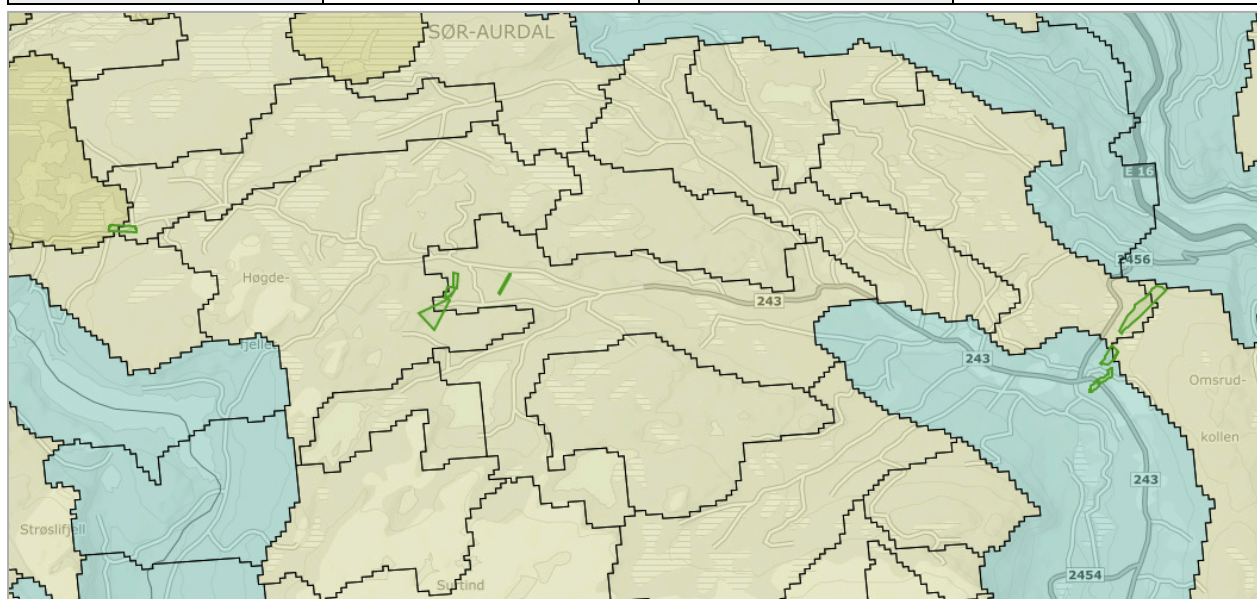
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	3
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

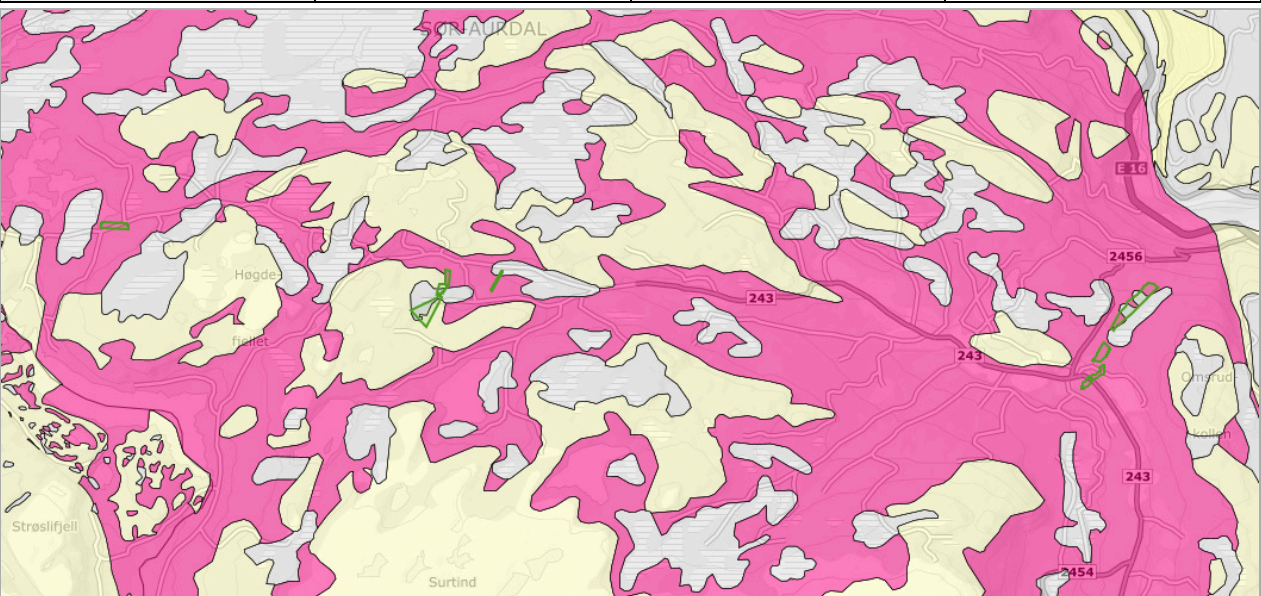
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype	Antall
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder	2
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder	1
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen	1
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder	1
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen	1
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med høyt våtmarkspreget	1

Radon

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



Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde

- Usikker
- Moderat til lav
- Høy

Objekter
Aktksomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Reindrift flyttlei

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	14.04.2024
-------	-----------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet beskriver lengre leier eller traséer i terrenget der reinen enten drives eller trekkes selv mellom årstidsbeitene. Hovedsakelig symboliserer flyttlei en aktiv flytting / driving av rein, og ifølge reindriftslovens § 22 må ikke reindriften flyttleier stenges.

Tegnforklaring

Flyttlei
Reindrift Flyttlei

Objekter

Beitebrukerid
ØE

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	09.04.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

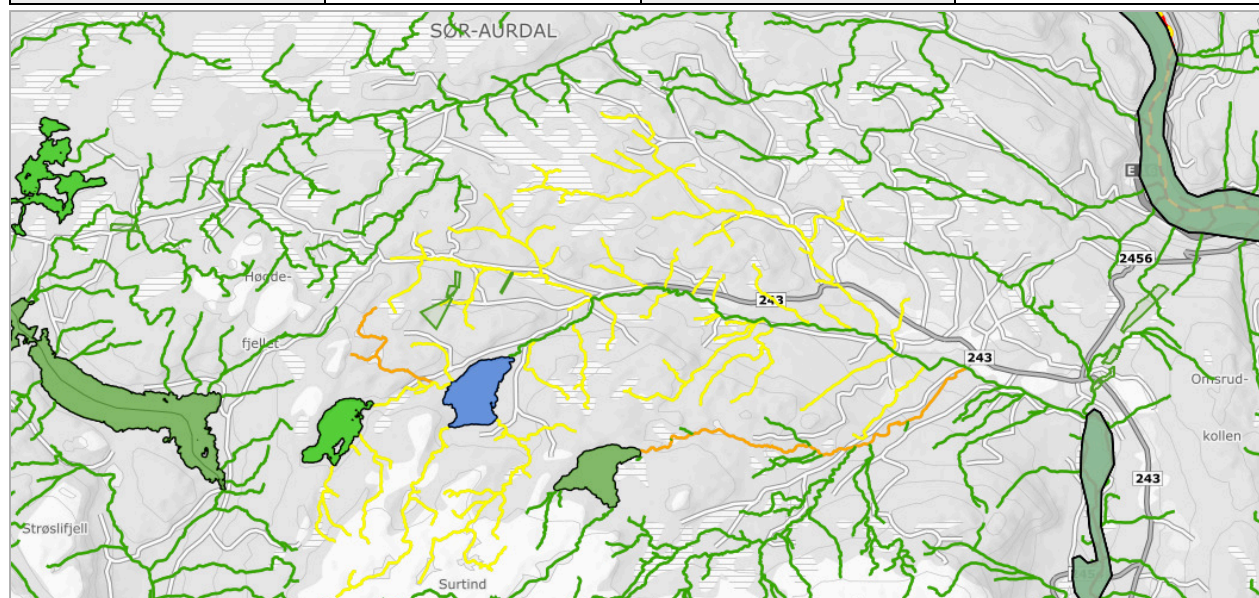
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand innsjø
God
Ukjent
Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kjemisk tilstand elv
Dårlig
Ukjent
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Svært godt potensial
Naturlig forekomst - Godt potensial
Naturlig forekomst - Moderat potensial
Naturlig forekomst - Dårlig potensial
Modifisert forekomst - Moderat potensial
Økologisk tilstand eller potensial innsjø
Naturlig forekomst - Svært godt potensial
Naturlig forekomst - Godt potensial
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - Ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - Ikke vurdert

Kjemisk tilstand

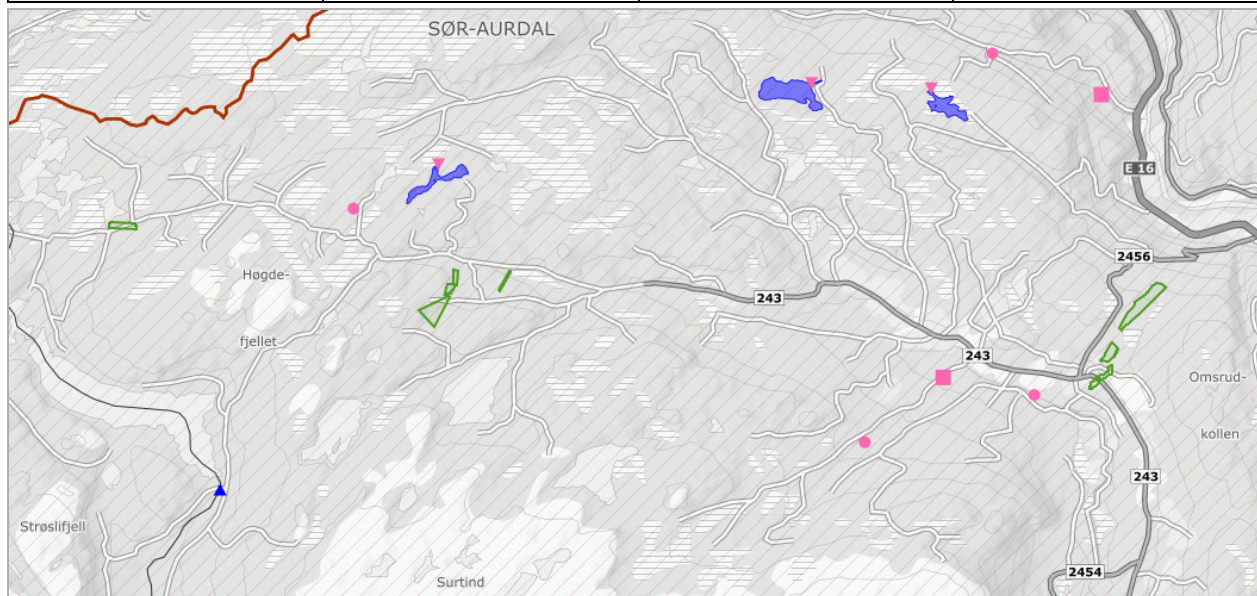
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand	Antall
kjemisk_tilstand_elv	Teinvassbekken	Viken FK	Udefinert	2
kjemisk_tilstand_elv	Hedalselva bekkefelt	Viken FK	Udefinert	2
kjemisk_tilstand_elv	Åslielva, bekkefelt	Viken FK	Udefinert	2
kjemisk_tilstand_elv	Begna bekkefelt mellom Muggedøla og kommunegrensen	Viken FK	Udefinert	1

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert	Antall
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Hedalselva bekkefelt	Viken FK	God	Naturlig	2
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Teinvassbekken	Viken FK	God	Naturlig	2
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Åslielva, bekkefelt	Viken FK	Moderat	Naturlig	2
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Begna bekkefelt mellom Muggedøla og kommunegrensen	Viken FK	God	Naturlig	1

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.03.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

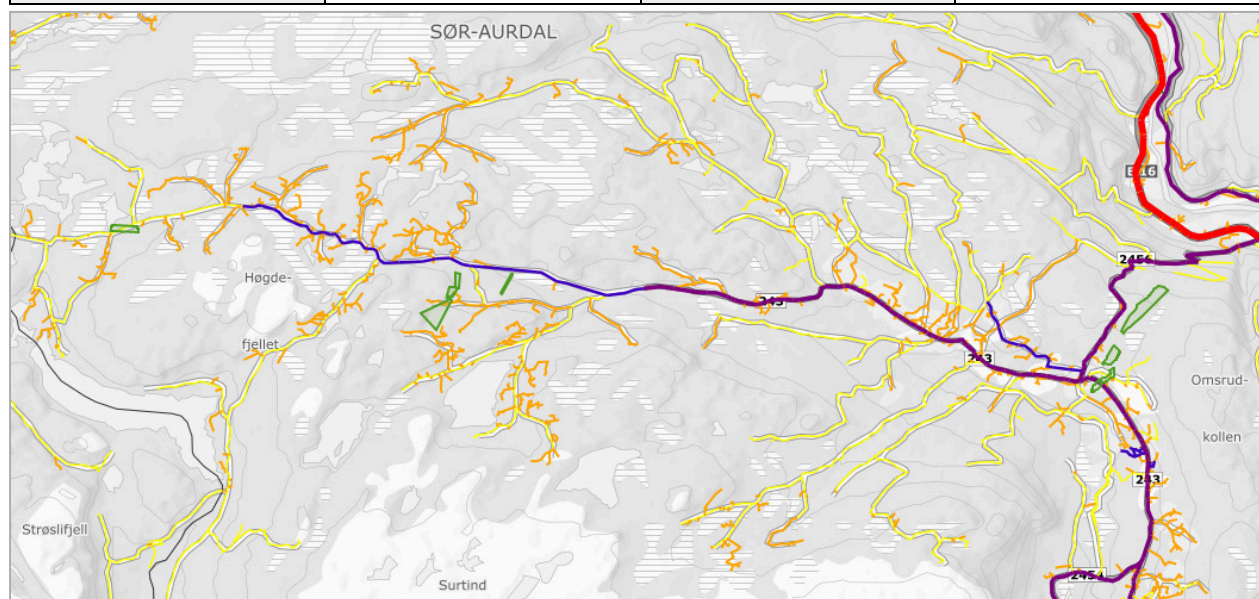
Delfelt
Magasin
Dam
Dam N250
Ikke utbygd dam
Ikke utbygd vannkraftverk
Ikke utbygd inntakspunkt

Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

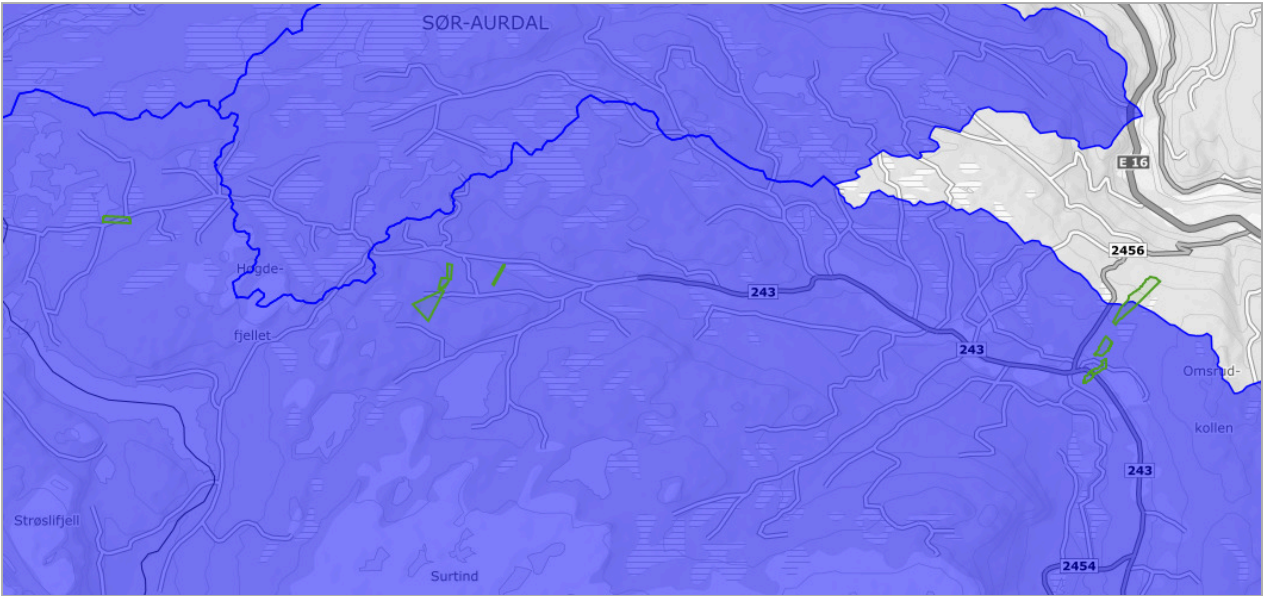
Europaveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Privatveg
Skogsbilveg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	S	940	2
veglenke	P	99858	1
veglenke	P	99859	1
veglenke	S	25	1
veglenke	P	95262	1
veglenke	P	95442	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: tirsdag 16. april 2024 12:35
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201240027 Hedalsvegen 2267

Hei

Strømanlegget i Hedalsvegen 2267 ble sist kontrollert den 02.03.2015.

Strømforbruket i 2023 var: 8436 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: id@sae.no

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller det å foreta seg noe basert på denne informasjonen kan være ulovlig. Hvis du ikke er den tiltenkte mottaker av e-posten, ber vi om at e-posten slettes og at vi blir kontaktet.



Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: mandag 15. april 2024 15:31
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201240027 Hedalsvegen 2267



Skatteetaten

Dato
15.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 90 Bnr 72 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 65 433

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 72 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

15.04.2024 kl. 15.26

Oppdatert per

15.04.2024 kl. 15.25

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1058307-1/200 05.02.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

LIE GEIRMUND

FØDT: 01.10.1962 IDEELL: 1/2

SKIMTEN-LIE ASLE IVAR

FØDT: 23.12.1965 IDEELL: 1/2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1956/187-1/21 08.02.1956

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 90

BNR: 5

2020/1154382-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0540 GNR: 90 BNR: 72

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.04.2024 15:26 - Sist oppdatert 15.04.2024 15:25

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

Side 1 av 2

Gårdsnummer 90, Bruksnummer 72 i 3449 SØR-AURDAL kommune

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Jnr. 4538/84 TL/BRS Ark. nr. 771-21

Dagbok nr. 19091985. 2/5
Valdres sorenskriverembete

ERKLÆRING

Zn

Undertegnede Ivar Lie eier av
eiendommen _____ gnr. 90 bnr. 5
i Sør-Aurdal kommune har etter søknad datert 14. mars 1985

fått tillatelse av vegvesenet til oppføring av garasje/lager
_____ i en avstand av
25 m fra midtlinje av _____ riks- veg 243 Hp 01 km 11,3,

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen betingelsene nevnt nedenfor:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at garasje/lager ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom garasje/lager og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom garasje/lager og veg).

Byggearbeidet som denne dispensasjon omfatter må være utført innen 3 år fra dato, da dispensasjonen ellers bortfaller.

Ivar Lie den 25-85
Ivar Lie

Sendes tilbake til:

TINGLYST

Skjøte ¹⁾

07 JAN 1999

VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 34

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festent.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	90	187			
0540	Løv-Ardal					
1. Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn.		☒ Nei	☐ Ja			
2. Overdragelsen omfatter transport av festeretter		☒ Nei	☐ Ja			
3. Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei	☐ Ja			
4. Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser (side 3 nedenfor)		☐ Nei	☐ Ja			
Beskaffenhets:		☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd				
Bruk av grunn:		☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ B Annet				
Type bolig:		☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet				

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kroner	0	☐ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:		
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ⁴⁾
Kroner, 10.000,-

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Organisationsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	
180731	Per Lie	

Doknr: 34 Tinglyst 07.01.1999 Emb 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Organisationsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn		
250164	Asger Lie	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾

Her påføres bare opplysninger som skal og kan tinglyses.

Eiendommen har rett til adkomst via eksisterende vei
 over G.m. 90 Bt. m 5.
 Eiendommen har rett til bursloed i skog tilh. G.m 90 Bt. m 5
 Eiendommen har rett til vann fra kilder på G.m 90 Bt. m 5

Avtaler som ikke skal tinglyses ⁵⁾
Eiendommens adresse ⁶⁾
7. Kjøperen(e)/erhververen(e)s erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):
 Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. ⁷⁾

Sted, dato

Kjøperen(e)/erhververen(e)s underskrift(er)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utstедers siviltilstand m.v. ⁸⁾

1. Er utstедeren/utstедerne gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstедeren/utstедerne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som utstедer?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utstедer(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Heddalen 17.9-98

 Utstедeren(e)s underskrift(er) ⁹⁾

Ivar Lie

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

IVAR LIE

 Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i
 mitt/vårt nærvær, Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾

1. vitneunderskrift

Bjørn Bragerhaug

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BJØRN BRAGERHAUG

Adresse

2930 BAGN

2. vitneunderskrift

Ann Evensen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ANN EVENSEN

Adresse

2930 BAGN

Som utsteders ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato <i>Audalen 15/9-98</i>	
Ektefelles/registrert partners underskrift <i>Agnes Lie</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver AGNES LIE
Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e)/registrerte partner(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾	
1. vitneunderskrift <i>Bjørn Brager Haug</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver BJØRN BRAGER HAUG
Adresse <i>2930 BAGN</i>	
2. vitneunderskrift <i>Ann Evensen</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ANN EVENSEN
Adresse <i>2930 BAGN</i>	

Som bortfester(e) godkjenner jeg (vi) overdragelsen.

Sted, dato	
Bortfesteren(e)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om hjemmelshavers siviltilstand m.v. ⁸⁾

Rubrikkene vedrørende hjemmelshaver fylles ut bare dersom utstederen ikke er hjemmelshaver. ⁹⁾

- Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
- Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som hjemmelshaver?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
- Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som hjemmelshaver(e) samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato		
Hjemmelshaveren(e)s underskrift(er) ⁹⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	Fødselsnr. (11 siffer) /Organisasjonsnr. (9 siffer)
Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaveren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 Jeg/vi bekrefter at ektefellen/registrerte partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) For tinglysing skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Omfatter overskjøtingen flere eiendommer, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Gjelder overskjøtingen bare del av eiendommen, skal den ideelle andel (sameiebrøken) oppgis.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/ avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Foretaksregisterets/Enhetsregisterets organisasjonsnr. som skal benyttes.
- 5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres i rubrikken for «Avtaler som ikke skal tinglyses».
- 6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.
- 7) Lov om eierseksjoner § 10, 4. ledd: «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte».
- 8) Separerte regnes som gift/registrerte partnere og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift.
- 9) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om siviltilstand og med eventuelt ektefellesamtykke.
- 10) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeijent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Avtale om veirett

Veirett

Rettighetshaver/ eiendom gnr. 90 bnr. 4 har bruksrett til vei over gnr. 90 bnr. 5 for adkomst til bolighus/gårdstun med adresse Lisgrenda 59. Bruksretten gjelder eksisterende opparbeidet vei som angitt i vedlagt kart.

Bruksretten gjelder ikke for eventuelle framtidige tomter fraskilt fra hovedbruk.

Varighet

Bruksretten til vei følger eiendommen og er tidsubegrenset.

Vedlikehold

Eiendom gnr. 90 bnr. 4 har ansvar for vedlikehold av veien.

Oppsigelse

Ikke relevant.

Denne avtalen skal tinglyses på eiendom gnr. 90 bnr. 5.

Hedalen 30. april 2024

Asle Ivar Skimten-Lie Geirmund Lie

Eier av gnr. 90 bnr. 5
Asle Ivar Skimten-Lie og Geirmund Lie

Mari Olea Lie

Eier av gnr. 90 bnr. 4
Mari Olea Lie



Avtale om veirett



Veirett

Rettighetshaver/ eiendom gnr. 90 bnr. 5 har bruksrett til vei over gnr. 90 bnr. 4 for adkomst til bolighus/gårdstun med adresse Hedalsvegen 2267. Bruksretten gjelder eksisterende opparbeidet vei som angitt i vedlagt kart.

Bruksretten gjelder ikke for eventuelle framtidige tomter fraskilt fra hovedbruk.

Eier av gnr. 90 bnr. 4 har bruksrett til veien for adkomst til jorder og skog i forbindelse med landbruksdrift.

Varighet

Bruksretten til vei følger eiendommen og er tidsubegrenset.

Vedlikehold

Eiendom gnr. 90 bnr. 5 har ansvar for vedlikehold av veien.

Ved slitasje eller skader som følge av landbruksdrift på gnr. 90 bnr. 4 bekoster eier av gnr. 90 bnr. 4 istandsetting.

Oppsigelse

Ikke relevant.

Denne avtalen skal tinglyses på eiendom gnr. 90 bnr. 4.

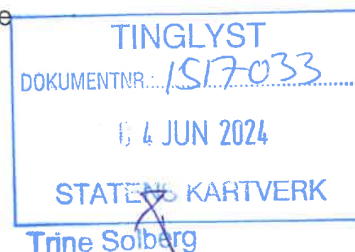
Hedalen 30. april 2024

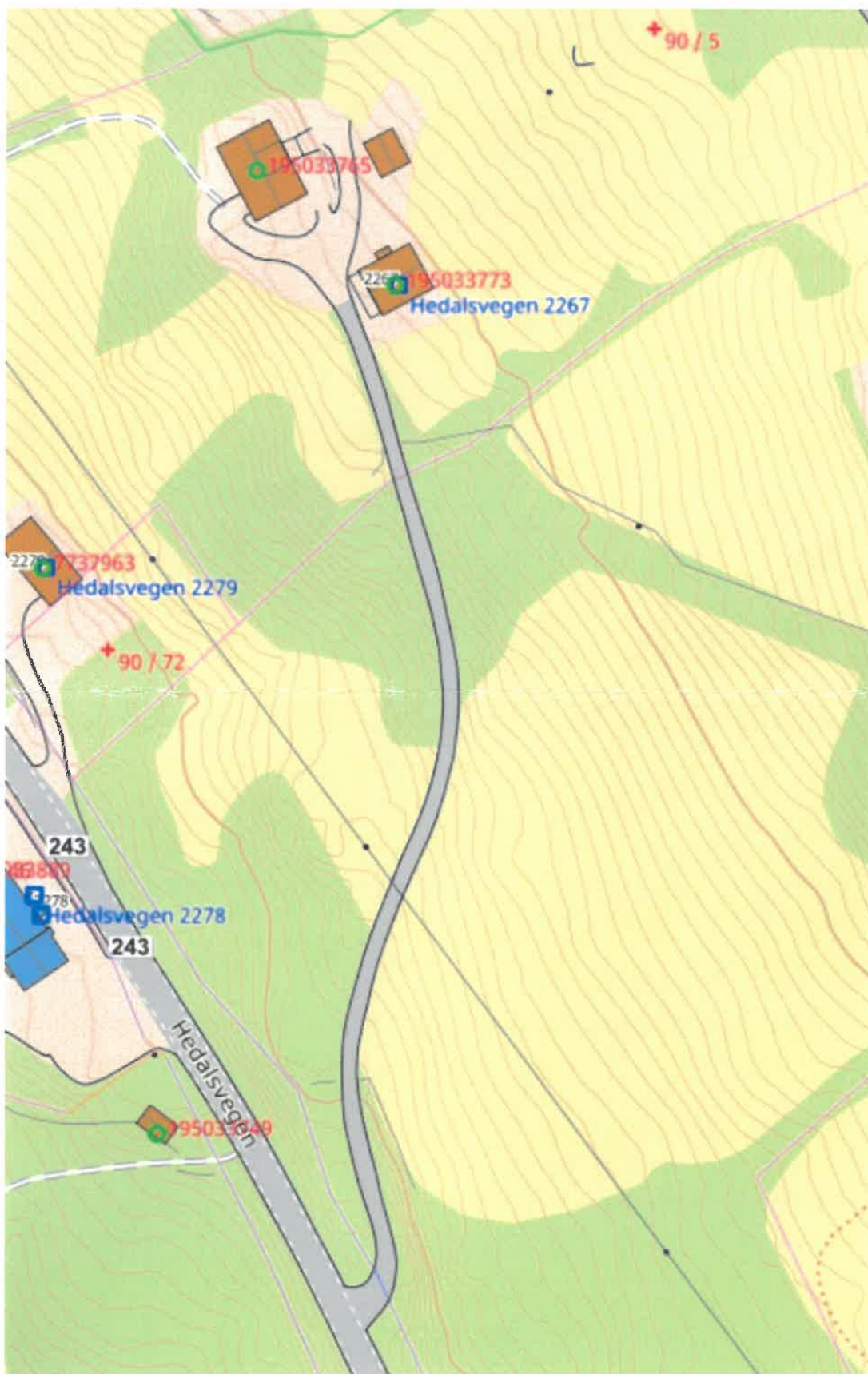
Asle Ivar Skimten-Lie Geirmund Lie

Eier av gnr. 90 bnr. 5
Asle Ivar Skimten-Lie og Geirmund Lie

Mari Olea Lie

Eier av gnr. 90 bnr. 4
Mari Olea Lie





Hedalsvegen 2267

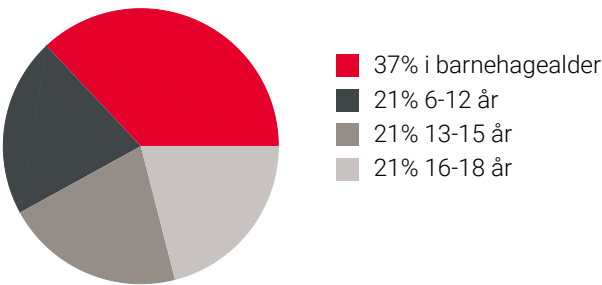
Offentlig transport

🚶 Nerbykrysset	7 min 🚶
Linje 311, 332	0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	2 t 4 min 🚗

Skoler

Hedalen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	4 min 🚗
71 elever, 6 klasser	2.2 km
Valdres vidaregåande skule	55 min 🚗
547 elever	57.8 km
Dokka videregående skole	1 t 10 min 🚗
359 elever	59.9 km

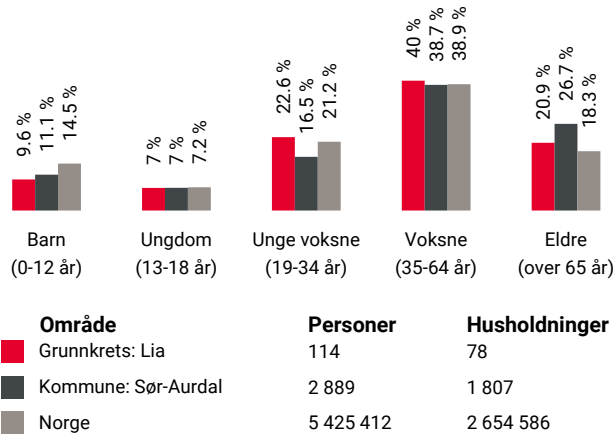
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hedalen naturbarnehage (1-5 år)	4 min 🚗
31 barn	2.2 km

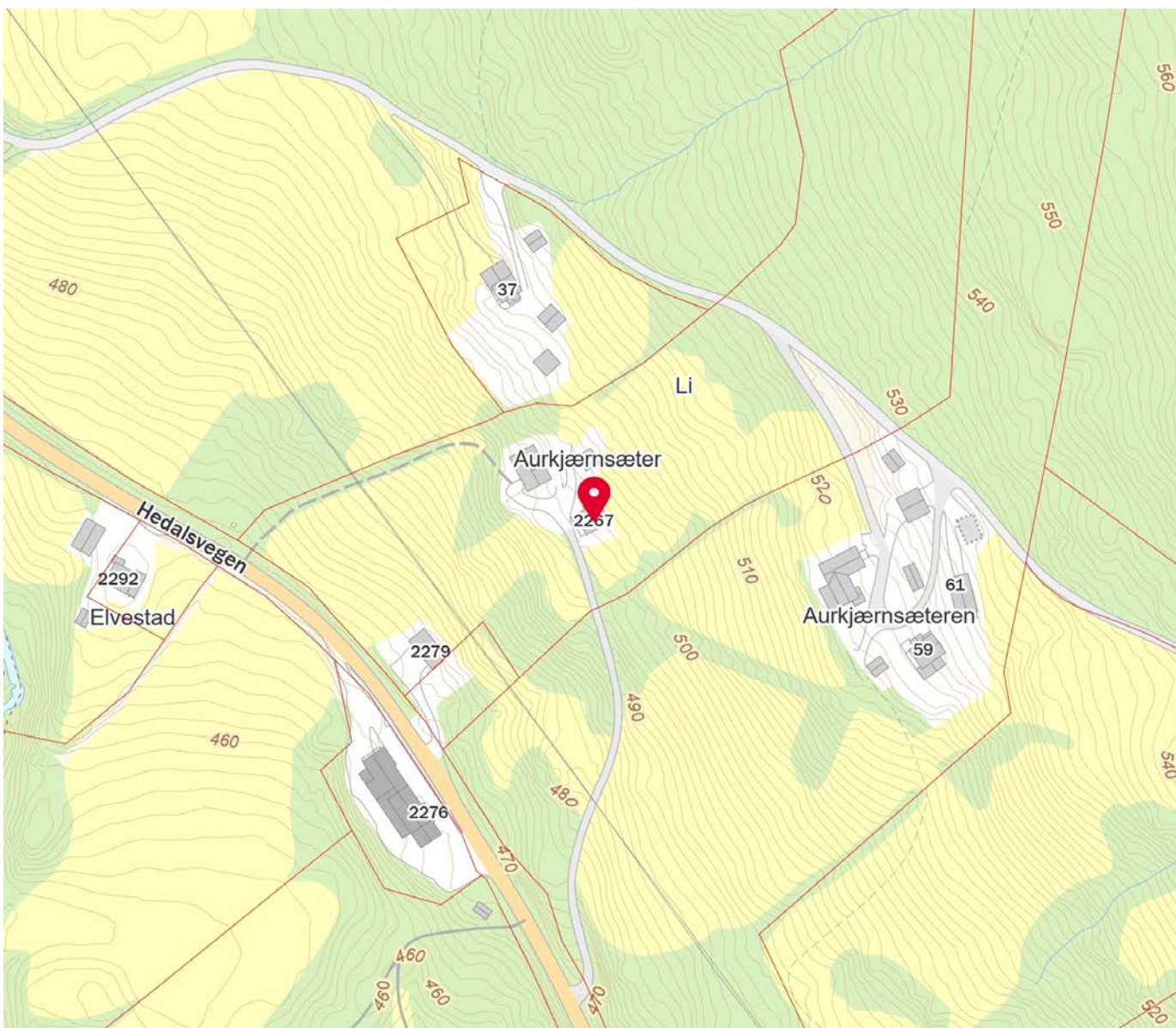
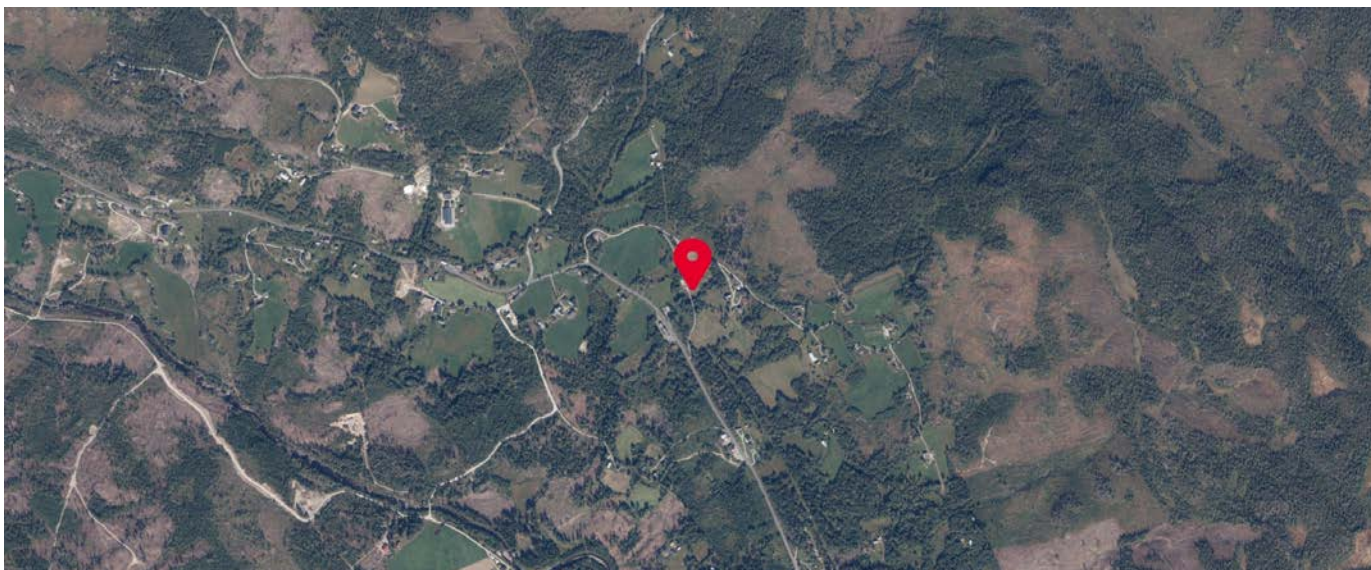
Dagligvare

Joker Hedalen	5 min 🚗
Post i butikk, PostNord	2.7 km
Joker Finnpøen	15 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.1 km

Sport

⚽ Hedalen barne	4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.2 km
⚽ Begnadalen skole	10 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	6.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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 kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hedalsvegen 2267
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre