

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre-Hagen

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 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 40 100,-
Total ink omk.: Kr 1 590 100,-
Selger: Per Cato Stormby
Hilde Ravler

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 75/95 kvm
Tomtstr.: 3217.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1201250037

Koselig hyttetun med "sjel" solrikt beliggende i fint turområde. Skjermede uteplasser. Flott utsikt!

Med sin usjenerte beliggenhet ca. 950 moh er denne eiendommen et godt sted å komme til! Her kan en nyte naturen, roen og stillheten, og gjerne stemningsfulle solnedganger og vakre stjernehimler.

Hyttetunet ligger solrikt til på Teinvassåsen, som er et populært hytteområde på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger usjenert opp mot en liten kolle, og har nydelig utsikt til vann og fjell. Området byr på gode turmuligheter sommer som vinter, og det er kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv.

Hyttetunet har en romslig tomt med fire bygninger plassert i fin tunform. Her er det mulighet for mange hyggelige uteplasser, lek og moro. Om du ønsker deg en innholdsrik eiendom med privat borrevann og solcelle/aggregat, er dette eiendommen for deg!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	57
Informasjon fra kommunen	96
Energiattest	123
Bekreftelse på formuesverdi	124
Grunnbok og tinglyste dokument	125
Nabolagsprofil	131
Andre vedlegg	133
Budskjema	140

Om Teinvassåsvegen 445

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 8 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Vindfang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og to ganger.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Gang og soverom.

Uthus 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm To boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm Terrasse.

Uthus 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm To boder og utedo.

Gapahuk

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 kvm Gapahuk

Ikke målbare arealer

Hytte: Hems med lav takhøyde, 18 m². På hemsen er det to rom.

Stabbur: 3 m².

Uthus 1: 4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hemserom er ikke egnet for bruk til varig opphold, eller soverom, kun lager.

Stabbur: Romtyper er beskrevet som soverom og gang. Rommene er i bygning registrert som bygning ikke beregnet for varig opphold. Takstmannen har dermed betegnet rommene som sekundærareal, da dette er det som er godkjent av bygningsmyndighete.

Uthus 1: Deler av bygget har lav takhøyde under 190 cm. Resterende del av bygget har takhøyde som er forholdsvis lav.

Uthus 2: Deler av bygget har lav takhøyde under 190 cm. Resterende del av bygget har takhøyde som er forholdsvis lav.

Gapahuk: Grunnflate er ca 6 m², areal er ikke innelukket og kun registrert som TBA

-

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

3217.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt beliggende i hellende terreng. Trivelig naturtomt med fine uteplasser.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne (nøyaktige).

Beliggenhet

Med sin fine beliggenhet ca. 950 moh. er denne eiendommen et godt sted å komme til! Her kan en nyte naturen, roen og stillheten, og ikke minst en vakker stjernehimmel på klare vinterkvelder.

Eiendommen ligger solrikt til på Teinvassåsen, som er et populært hytteområde på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen.

Hyttetunet ligger opp mot en liten kolle, usjenert og med nydelig utsikt utover området. I øst ser en utover bygda, i sør ligger Skjenfjell (ca. 1039 moh), i sør-vest ser en oppover til Høgdefjell (ca. 1055 moh), og i vest ser en ned på Holmetjern og videre innover Teinvassåsen.

I dette fine området er det gode turmuligheter sommer som vinter. Det er også kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv. I sommerhalvåret er det de nære fjellområdene Høgdefjell, Klypa og Slaseter som er mest benyttet, samt området rundt Strøen, som er det øverste vannet i sagnomsuste Vassfaret. Hedalsfjella ligger noen kilometer sør for hyttetunet og byr på flotte høyfjellsturer. For sykkelentusiastene er mulighetene mange, spesielt mot Vassfaret. Hedalen Stavkirke er også vel verdt et besøk. Den stammer trolig fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres.

Om noen har lyst til å prøve fiskelykken, er det gode muligheter for dette i så godt som alle vann i Hedalen, Hedalsfjellet og Vassfaret, alle med ett felles fiskekort. Det er også mulig å søke om jaktkort for rype i området.

Vinterstid finner en løypenettet til Hedalen Løypelag ca. 350 m fra tunet. Løypenettet har mer enn 120 km oppkjørte skiløyper i høyfjellsterreng med flott utsikt i alle himmelretninger, over store myrer og gjennom lunt skogsterreng. Gode turtips er blant annet Høgdefjell, Hedalsfjella og Muggedalsrunden. Om noen ønsker alpint er skisenteret i Nesbyen eller Valdres alpinsenter i Aurdal et fint alternativ. Til Nesbyen alpinanlegg er ca. 45 km unna, men det til Aurdal er ca. 65 km.

Hyttetunet har enkel helårs adkomst, og ligger om lag 2,5 times kjøring fra Oslo. Til Hedalen med Joker dagligvare er det ca. 17 km, mens det er ca. 47 km til kommunesenteret Bagn. Til familievennlige Nesbyen med historiske opplevelser, mangfold av sommer- og vinteraktiviteter, spisesteder og butikksenter er det ca. 32 km.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, stabbur, to uthus og gapahuk.

Bygningssakkyndig

Finn Holm Olsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggeår: 1952. Tidligere takst.

Tilbygg: 1984. Tilbygg vindfang mot hovedveien

Modernisering: 2000 Noe moderisering gjennomført på 2000 tallet av tidligere eier.

Standard: Hyttestandard typisk for oppføringstidspunkt, med noe modernisering ved at solcelleanlegg og gassanlegg med vannvarmer, kjøleskap og komfyr er montert. Det er også etablert enkel hyttedotype Separet.

Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 70 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Råteskader, fuktproblematikk bjelkelag og museaktivitet er registrert.

Tiltak/ utbedringer må påregnes.

UTVENDIG

Bygget har takteking av torv. Tak omlagt ca 2010. Omleggingen besto i at det ble lagt ny takmembran/ undertak og ny torv. Taktro er fra byggeår.

Bygget har takrenner lagt i torv ovenfor torvholdstokker. Utløp med rørstuss ned gjennom taktro på takutstikk. Pipe med forblending over tak.

Yttervegger i hoveddelen av bygget består av laftet tømmer. I tilbygg er det bindingsverksvegger. Konstruksjoner er fra 1952. I denne perioden ble bindingsverksvegger enten bygd uten isolering eller med flis som isolering.

Yttervegger gang er isolert og kledd innvendig ca 2015 i følge forrige eier. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Bygget har takkonstruksjon med saltak. Det åser og taktro av tre. I bindingsverksbygg er det sperrer med bæring på vegger/ drager. Ved omlegging av tak i 2010 ble det isolert med markisolering over membran under torv.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdører av tre med behandlede overflater.

Foran inngangsdør er det en lite treplattung og en liten plattung belagt med stein.

INNVENDIG

Gulvoverflater består av tregulv med noe malte overflater og noe lakkerte overflater. Vegger har overflater av tømmer og trepanel. Himlinger består av trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er uisolert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som delvis høy

Bygget har 1 pipe med 2 løp. Pipa er antatt murt av teglstein. Innvendig er pipa pusset og malt. Feieluker er plassert i kjøkken. I stue er det murt åpen peis.

Over tak er pipa forblendet med stein. Det er helle på toppen av pipa. Det er montert Wallas på kjøkken med eksosrør inn i pipe.

Kjellerkopp under bygget har gulv av betong og vegger av stein og mur/ betong.
Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Trapp til hems og kjellerkopp av enkle tretrapper.

Dører består av noe furu fyllingsdører og noe dører med fyllinger og malte overflater.

-

Stabbur

Byggeår: 1982. Tidligere takst

Standard: Enkel standard

Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov, skjevheter er registrert. Byggemåte tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Stabbur med 1 etasje.

Fundament består av laftesteiner med trepilarer oppunder laft.

Stabbur er bygget med vegger av laftet tømmer. Noe råteskader blant annet i bunnstokk er registrert.

Takkonstruksjon med åser og taktekking av torv.

Dører består av stabbursdør av tre

Bygningen har trebjelkelag med tregulv.

Bygget er noe påvirket av elde og værslitasje. Skjevheter og bevegelse gjennom året må påregnes.

Ingen opplysninger om isolering av takkonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

-

Uthus 1

Byggeår: 1972. Tidligere takst.

Standard: Enkel standard

Vedlikehold: Bygget har vesentlig vedlikeholdsbehov. Tiltak med utbedringer, oppretting , forbedringer og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes.

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag og røft tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med tekking av torv.
Tredører ved inngang.

Enkelt bygg med en noe skjevheter og behov for tiltak.

Aggregat er plassert i bygget, bruk av aggregat innendørs kan forårsake skader. Eier opplyser at eksos ledes ut av vindu via rør ved bruk av aggregatet. Fast sikker løsning bør etableres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

-

Uthus 2

Byggeår: 1979. Tidligere takst.

Standard: Enkel standard , uisolert bygg

Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 46 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Stedvis er det åpninger i vegger i blant annet vedlager, her vil fugler, mus og lignende fritt kunne ta seg inn.

Uthusbygg fra 1979.

Fundamentering består av punkter på terreng under selve bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og saltak med sperrer.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Taktekking av takplater av torv.

Ytterdør av tredør

Innvendig er det tregulv og delevegger med trekledning.

Dobenk av tre.

Enkelt uisolert uthusbygg med utedo rom og lager/ bod.

Skjevheter og mulighet for bevegelser gjennom året er registrert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

-

Gapahuk

Byggeår: 2019. Tidligere takst.

Standard: Typisk gapahukbygg.

Vedlikehold: Løpende vedlikehold må påregnes. Noe treverk er i kontakt med terreng, tiltak vurderes.

Gapahuken er bygget med fundament av punkter på terreng.
Det er veggkonstruksjoner med tresøyler og spikerslag. Deler av vegger er kledd med trepanel.
Takkonstruksjon med pultak med sperrer.
Taktekking med takbord av tre, enkel tekking uten undertak.
Tregulv mellom vegger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 1 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagte egenerklæringsskjema for selgers informasjon.

Innhold

Hytte:

Overbygd inngangsparti, vindfang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og to ganger.

Hems med to rom (lav takhøyde).

Stabbur:

Gang og ett rom.

Uthus 1:

To boder.

Uthus 2:

To boder og utedo.

Gapahuk.

Standard

Velkommen til Teinvassåsen og dette koselige hyttetunet! Det som ligger solrikt og fritt til ca. 950 moh, og er omgitt av vakkert turterreng året rundt.

Hyttetunet har en pent opparbeidet naturtomt, og på tunet finner en fire bygninger, hovedhytte, stabbur og to uthus. Hovedhytta ligger åpent til ytterst på tomta med fin utsikt utover vannet, så her er det hyggelig å sette seg i solveggen, og bare nyte de vakre omgivelsene.

Nær hovedhyttas overbygde inngangsparti er det en mindre platting med tregulv og en med steinheller.

Inne i hytta er det en åpen og romslig stue med rausta himling med syv tømmeråser. Deler av hytta er opprinnelig en eldre tømmerbygning og de laftede stukkene gir en lun romfølelse. I stua er det mange vinduer som slipper utsikten og lyset inn, og en åpen peis gir en hyggelig stemning til rommet. Nær peisen er det en større vedovn som sørger for lun og god varme. I stua er det god plass til både langbord og sofagruppe, og det er utgang til terreng via en mindre gang.

På kjøkkenet ble det i 2010 satt inn ny innredning. Her er det godt med benkeplass og nedfelt oppvaskkum med avløp til terreng. Det er varmtvann i springen fra vannvarmer på bad. På kjøkkenet er det gasskomfyr og gasskjøleskap, samt luke i gulv ned til frostfri kjeller. Det er også montert en Wallas "ring hytta varm", slik at det er lunt og godt når en kommer opp på hytta.

I hytta er det tre soverom hvorav to er innredet med dobbeltseng, mens ett av soverommene har dobbeltseng og køyeseng. Under dobbeltsengene er det smarte løsninger med plassbygde skuffer for oppbevaring.

Hyttas bad har frittstående dusjkabinett og innredning med nedfelt servant og fronter av furu. På badet er det sistene og vannvarmer med propandrift, som også forsyner varmtvann til kjøkken. På badet er det også installert en Wallas ovn som gir god varme til rommet. Taksmann påpeker at dette badet ikke er bygd som et fullverdig våtrom. Hytta har et separat dorom med Separett separasjonstoalett.

I hytta er det et praktisk vindfang og det er en større gang med god garderobeplass. Fra gangen er det trapp opp til hems med god lagringsplass.

På tunet er det, som nevnt flere bygninger, og stabburet er koselig innredet med flere sengeplasser. Stabburet er ikke godkjent for varig opphold/soverom, men kan være et hyggelig samlingspunkt for de unge i familien.

I de to uthusene er det boder med god lagringsplass, og det er utedo. I den ene av bodene er det aggregat. Det er ikke strøm i området.

Øverst på eiendommen er det satt opp en koselig gapahuk. Her er det flott å sitte å nyte solnedgangen på sene sommerkvelder. Gapahuk er ifølge en tidligere eier oppført som erstatning for tidligere skjul i overkant av tomta. Gapahuken er ikke byggesøkt, og at en vil trolig heller ikke få den godkjent, så det kan være at denne må tas ned.

Hyttetunet er en koselig eiendom med mye sjel, men med behov for noe vedlikehold.

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.

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Bygget har taktekking av torv. Tak omlagt ca 2010. Omleggingen besto i at det ble lagt ny takmembran/ undertak og ny torv. Taktro er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved pipe er undertaksduk brettet opp langs pipe og rundt utkragning ved takgjennomføring. Takduken blir dermed utsatt for mye sollys som kan føre til slitasje og oppsprekking. Duken bør tildekkes med beslag rundt og opp langs pipe

Tiltak:

- Duken bør tildekkes med beslag rundt og opp langs pipe

Nedløp og beslag, TG2

Bygget har takrenner lagt i torv ovenfor torvholdstokker. Utløp med rørstuss ned gjennom taktro på takutstikk. Pipe med forblending over tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Løpende vedlikehold av pipe over tak må gjennomføres.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i hoveddelen av bygget består av laftet tømmer. I tilbygg er det bindingsverksvegger. Konstruksjoner er fra 1952. I denne perioden ble bindingsverksvegger enten bygd uten isolering eller med flis som isolering. Yttervegger gang er isolert og kledd innvendig ca 2015 i følge forrige eier. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. . Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

- Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet Byggemåte er typisk for område og oppføringstidpunkt. Utvendig kledning er ca 45 år gammel. Noe kledning med sprekkeformasjoner er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Noe fjerning av vegetasjon rundt bygget må gjennomføres.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Bygget har takkonstruksjon med saltak. Det åser og taktro av tre. I bindingsverksbygg er det sperrer med bæring på vegger/ drager. Ved omlegging av tak i 2010 ble det isolert med markisolering over membran under torv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Bærende konstruksjoner er fra byggeår og mangler dokumentasjon på lastdimensjonering.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Vurdering av lastdimensjonering vurderes.

Vinduer, TG2

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon.

Tiltak:

- Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ. Eksisterende vinduer er lite tilpasset dagens energikrav.

Dører, TG2

Ytterdører av tre med behandlede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Utskifting hoveddør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Foran inngangsdør er det en lite treplatting og en liten platting belagt med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe løse steiner er registrert.

Tiltak:

- Løse steiner må festes.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulvoverflater består av tregulv med noe malte overflater og noe lakkerte overflater. Vegger har overflater av tømmer og trepanel. Himlinger består av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe misfarget treverk er registrert. Noe avflassing/ sklitasje på gulvoverflater.

Tiltak:

- Vedlikehold eventuelt utskifting vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- I kjellerkopp under kjøkken er det synlig råte i noe bjelker. Det er målt fuktighet i konstruksjon, blant annet i stue.

Tiltak:

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Deler av råteskadde bjelker er revet, etablering av nye bjelker bør gjennomføres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon, TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som delvis høy

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Andre tiltak:

- Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har 1 pipe med 2 løp. Pipa er antatt murt av teglstein. Innvendig er pipa pusset og malt. Feieluker er plassert i kjøkken. I stue er det murt åpen peis. Over tak er pipa forblendet med stein. Det er helle på toppen av pipa. Det er montert Wallas på kjøkken

med eksosrør inn i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vedovn stue står noe nært inn mot brannvegg/ peis, avflassing er registrert. Krav til avstand oven til brennbartmateriale må sjekkes. Feieluker er noe grunne. Når det driver inn snø i pipa hender det at smeltevann med sot kommer ut av feieluke.

Dokumentasjon montering Wallas parafinbrenner bør innhentes.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Piper med steinoverflater bør vedlikeholdes med impregnering over tak med intervaller på 3-5 år, for å unngå fuktinnslag. Plate på gulv vil i følge eier bli montert innen kort tid. Treverk består av list og trebenk som lett kan fjernes. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Piper er vel 70 år. Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Eier opplyser at tilsyn ble utført i september 2024. Eier opplyser å ikke ha mottatt noe dokument fra tilsynet. I følge eier skal tilsynet være gjennomført uten anmerkninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng, TG3

Kjellerkopp under bygget har gulv av betong og vegger av stein og mur/ betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktighet og saltutslag på overflater ved befaringen. I tidligere takst er det opplyst om at det har kommet vann inn over gulv i kjellerkoppen. Tidligere eier etablerte avrenning ved å ta hull på gulv.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Tiltak med fuksikring/ drenering vurderes. Ved bruk av kjellerkoppen slik den er i dag må en være klar over at fukt vil trekke inn og at det ved enkelt hendelser kan komme inn vann over gulv.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller, TG3

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Krypkjeller mangler fuktsperre på terreng. Det er registrert fukt og råte i gulvkonstruksjon over kryprommet Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Her er det avdekket skader i synlige deler av kryprommet. Deler

av kryprommet mangler tilgang, i hovedsak grunnet lav høyde.

Tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ved utbedring av skadet gulvkonstruksjon bør en vurdere endring av konstruksjon bestående av kryprom.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper, TG3

Trapp til hems og kjellerkopp av enkle tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger mellom trinn kjellertrapp vurderes forbedret.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Dører består av noe furu fyllingsdører og noe dører med fyllinger og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Noe tømmervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Vindu er plassert i område definert som våtsone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut.

Overflater Gulv, TG2

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvoverflate av uegnede materialer for våtrom.

Tiltak:

- Tiltak:

- Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner.

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Det er ikke etablert sluk i rommet.

Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon, TG2

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak:

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast ut av bygget fra dusj og vasker. Avløpsrør av plast til grunn ved bygget for urin fra hyttedo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Løsning med urin rett til grunn er vurdert som avvik. Utslippstillatelse mangler.

Tiltak:

- Tiltak:

- Løsning avløp må forbedres, bør avklares med kommunen.

Varmtvannstank, TG3

Det er vannvarmer med propandrift i hyttebad. Vannvarmer er koblet til sisterne som fylles med slange. Sisterne med volum ca 85 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannvarmer er montert rett på brennbart materiale. Det er brenner i enheten som krever at den monteres på ikke brennbart materiale. Eksos skal ledes ut av bygget.

Denne slippes ut i rommet.

Tiltak:

- Tiltak:

- Manglende brannsikring og løsning eksos må utbedres. Løsning med vannsisterne av denne typen utløser at utslippstillatelse omsøkes. Dette vil føre til pålegg om infiltrasjon av gråvann som slippes ut av bygget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg, TG2

Elanlegg med solcelleanlegg for belysning og annet 12 v utstyr. Det er lyspunkter og utenpåliggende ledningsnett. Noe ny leddbelysning montert av eier siste år. Det er montert antenne for trådløst internett med Ice som leverandør. Router på loft for wifi.

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 alder for solcelleanlegg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ukjent. Ingen opplysninger om montering av 12v anlegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg.

Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det har ved noen anledninger kommet vann inn i kjellerkopp under kjøkken.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Justering terreng og eventuell etablering av drengsrøfter bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentering under bygget består av natursteinmur på terreng/ grunn av stedlige masser. Noe punktfundamenter under bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe sprekker mellomsteiner i mur er registrert. Byggemåte tilsier at bevegelser gjennom året må påregnes.

Tiltak:

- Tiltak:
- Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst.

Terrengforhold, TG3

Terreng rundt bygget består av naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Vann har tidligere blitt ledet inn til kjellerkopp under bygget.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Bygget har enkelt avløpsrør av plast til terreng nedenfor bygget. Alder rør er ukjent.

Bygget har ikke innlagt vann. Det er sistene for bruksvann i hyttebad, denne fylles med slange fra borehullsbrønn på eiendommen. Avløp er etablert uten utslippstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.
- Utslippstillatelse bør ordnes, vil utløse kostnad.

Tiltak:

- Vannkvalitet må dokumenteres

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møbler og med det meste av innbo og løsøre. Hvitevarer følger også med i handelen. Private ting og verktøy følger ikke med i handelen.

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-antenn, parabolantenn, tuner, dekode osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF., polisenummer

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 03.06.2022. Sist feiling:

03.06.2022. 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.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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, gass og parafin.

Energimerke

G

Informasjon om 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 550 000

Omkostninger kjøper

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

38 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

40 100 (Omkostninger totalt)
57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 590 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 607 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 609 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:
Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.
Tilsyns-/feiegebyr pr år: kr. 457,-.
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.700,-.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 402.503,-.

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.

I tillegg må man påberegne utgifter til:
Bomavgift kr. 1.450,-.
Brøyting kr. ca. 4.000,-.

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud om 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 95, bruksnummer 32 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:

3449/95/32:

19.10.1943 - Dokumentnr: 1617 - Erklæring/avtale

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

09.04.2025 - Dokumentnr: 402614 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Valdres Eiendomskontor AS

Org.nr: 979 870 167

Elektronisk innsendt

01.09.1942 - Dokumentnr: 1259 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:95 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1350039 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:95 Bnr:32

19.10.1943 - Dokumentnr: 1617 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:96

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:97

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:98

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:99

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2022 - Dokumentnr: 928574 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

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:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

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

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

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

Bygget har rømning via vinduer og dører til sikker plass. Det presiseres at hemser ikke har rømningsveier og ikke er egnet for opphold/ soveplass.

-

Stabbur

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Ut fra registrering som uthus bygg uten rom for varig opphold er det ikke avvik på rømningsveier. Skal bygget benyttes for varig opphold må tiltak vurderes og bruksendring omsøkes.

-

Uthus 1

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Ikke rom for varig opphold.

-

Gapahuk

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er ulovlig oppført. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Ikke rom for varig opphold.

-

Uthus 2

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

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

Ikke rom for varig opphold.

-

Per i dag har eiendommen oppsatt fire byggninger + gapahuk og pumpehus. Kommunen opplyser at hytta og et uthus på rundt 8 kvm, er registrert i matrikkelen. De andre byggene informerer de om at ikke er søkt om, og slik dette står i dag så er det i strid med planen i området. De kan videre opplyse at det var nok ikke en slik plan der når to av disse byggene (uthus og stabbur) ble satt opp, det gjør det derfor ikke mulig å godkjenne byggene i etterkant. Kommunen kan videre opplyse om at de ikke vil kreve riving slik det er i dag, men det tillates ikke flere bygg på eiendommen, og søkes det om å rive og sette opp nytt uthus/anneks/stabbur blir rivetillatelse gitt, men ikke byggetillatelse.

Gapahuken er oppført i 2019 som erstatning for tidligere uthus. Kommunen opplyser at dette tiltaket er søknadspliktig uten at kommunen har mottatt søknad om tiltaket. Eiendommen ligger i LNFR område hvor alle tiltak er søknadspliktige. Gapahuken mangler dermed godkjenning med de konsekvenser det kan få, i verste fall riving.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Egen brønn med borevann. Vann bæres inn til vanntank som forsyner bad og kjøkken med varmt og kaldt vann hele året.

Enkelt gråvannsavløp til terreng.

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf.

forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om

utslippstillatelse.

Separett separasjonstoalett i hytte.

Utedo i uthus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 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)

Kommunedelplaner

Id: 0540K004

Navn: Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 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%20Teinvass%c3%b8b2015.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 kommuneplan og kommunedelplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen har grunnvannsborehull
- Deler av tomta, med bla. hytte ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon. Resten av tomta ligger i høyt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag. Muggedøla og Urula.
- Eiendommen ligger i vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebyggd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- 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. 545,- markeds pakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.990,-, samt provisjon 2,80 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

13.02.2026















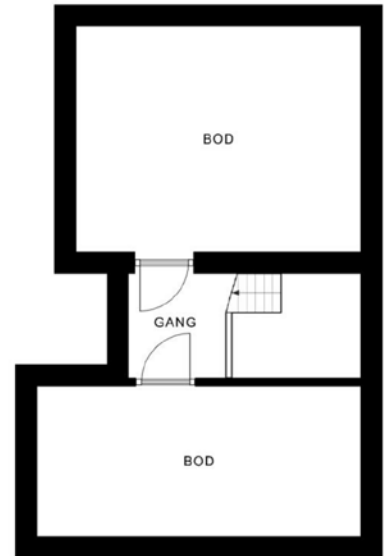
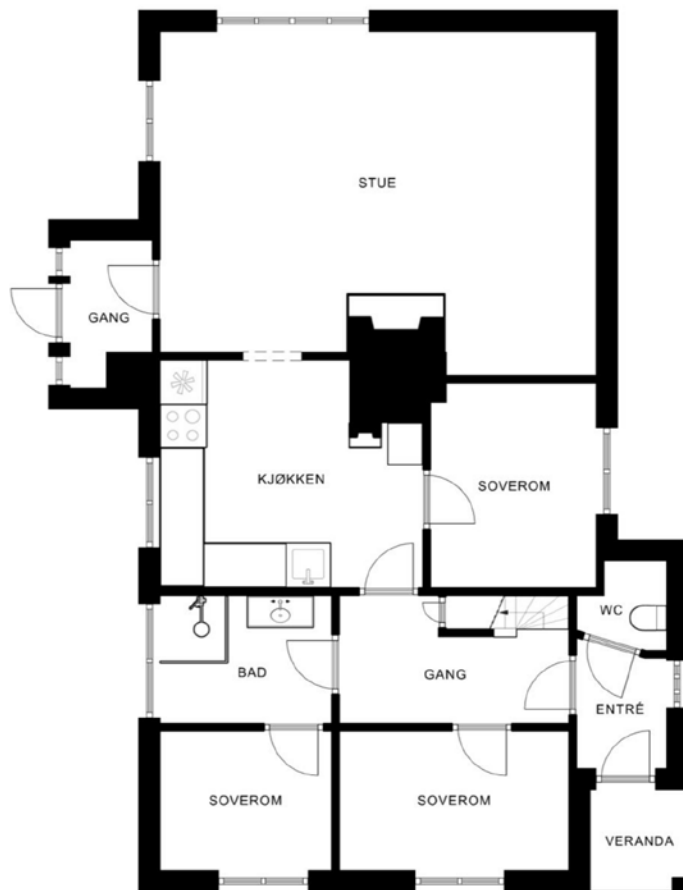








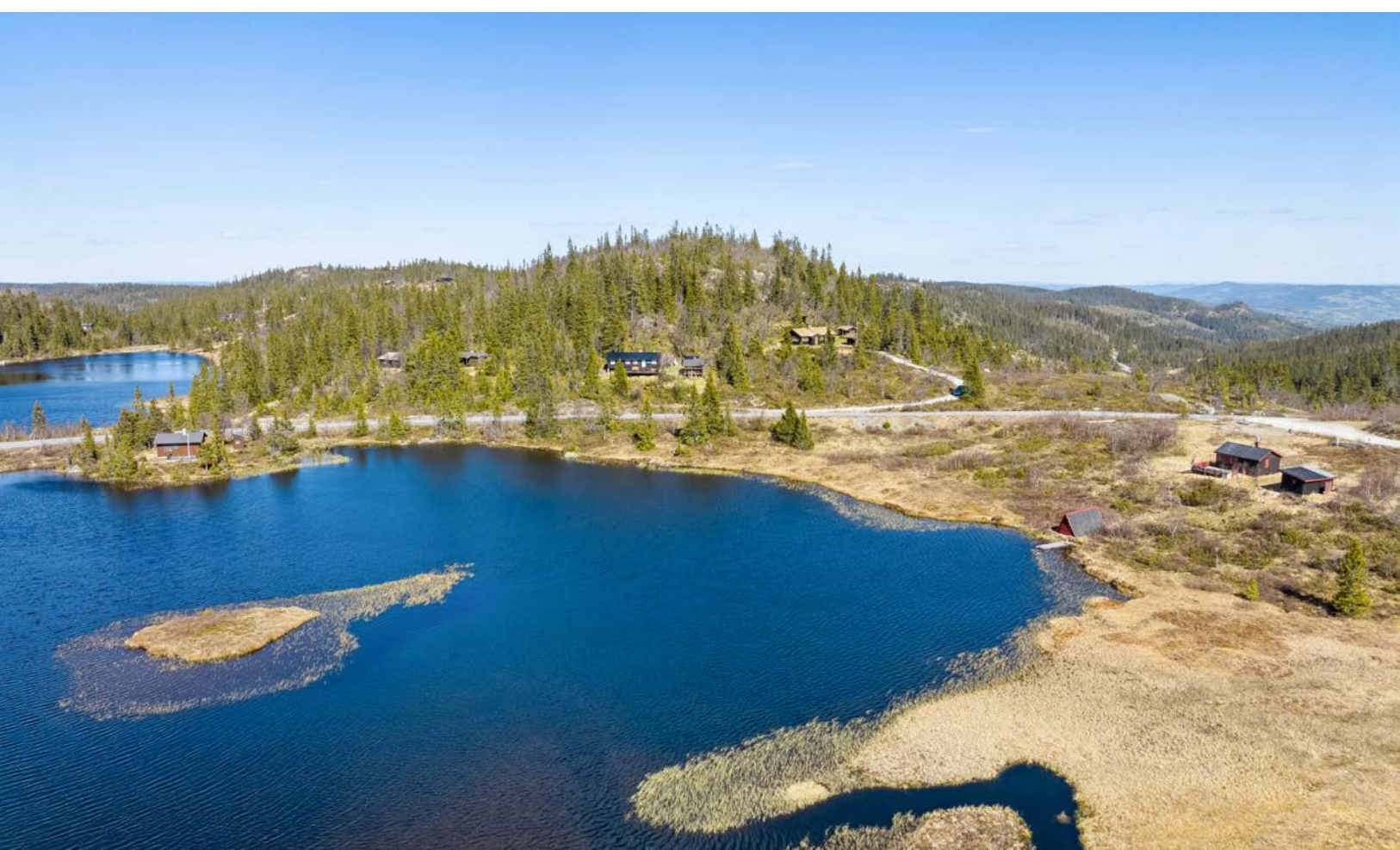




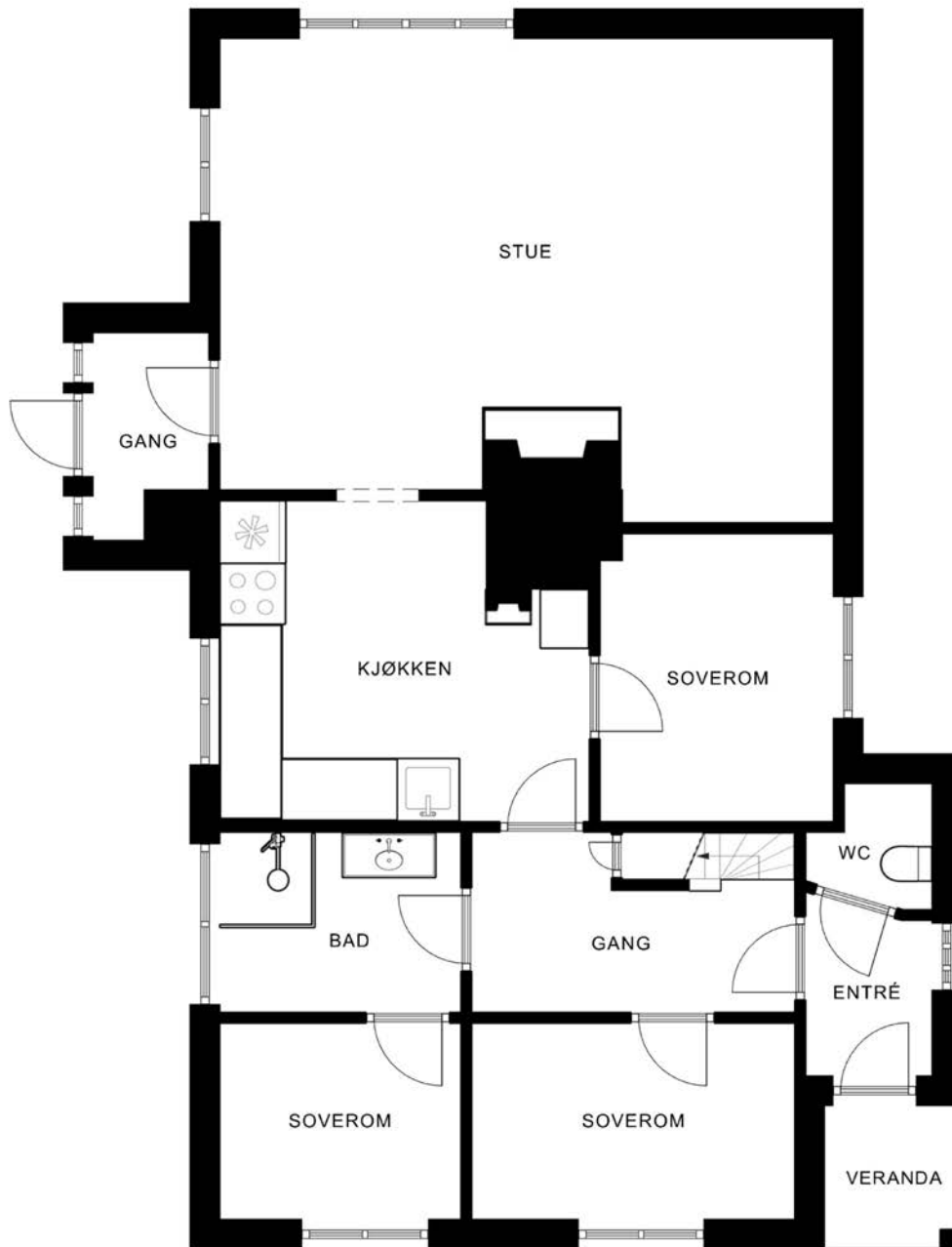








Plantegning

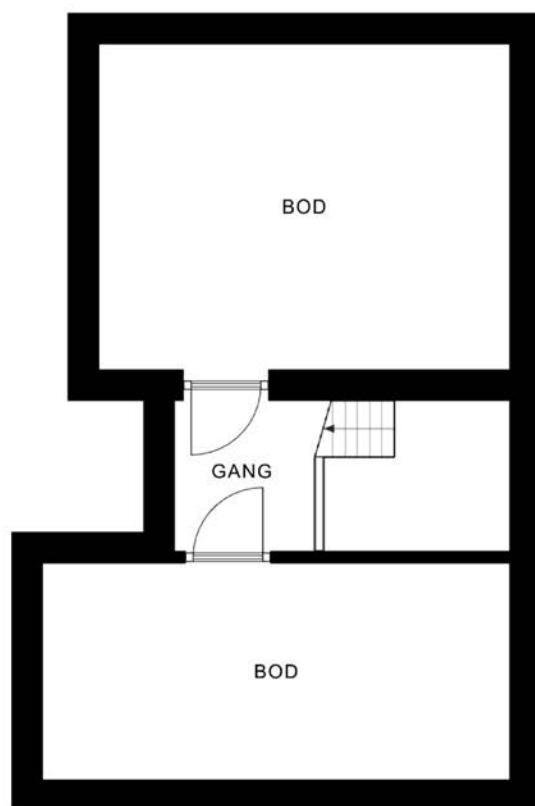


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

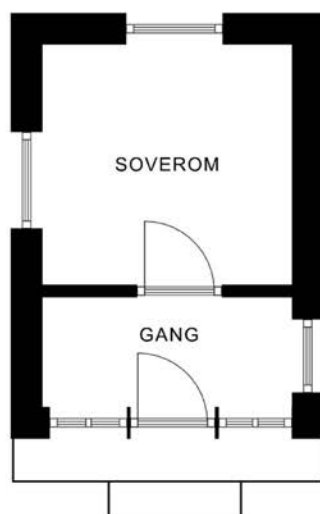


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

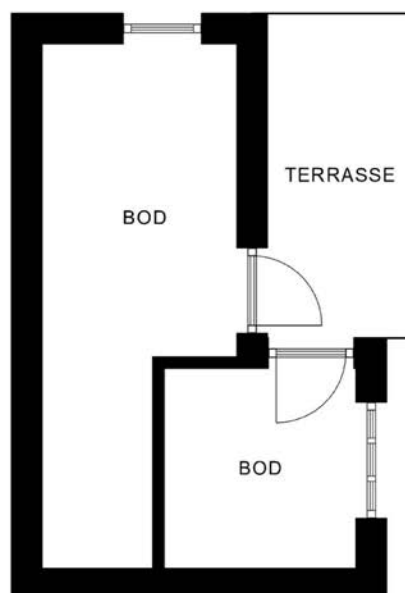


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

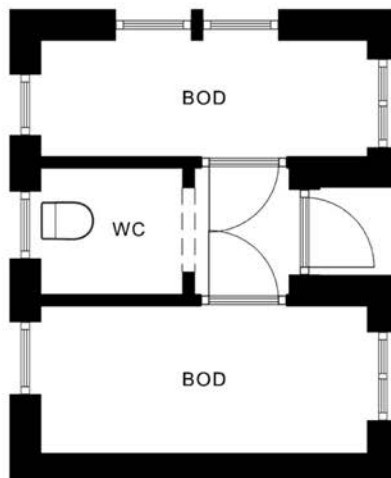


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 95, bnr. 32

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 19145-1354

Referansenummer: PM1923

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømremester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1952 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Det er ikke tilgjengelige byggetegninger ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger. Flere av byggene er oppført i periode hvor de skulle vært omsøkt. Det er ikke gjort og byggene er slik sett oppført uten lovlig godkjenning. Eiendommen ligger i LNFR område. Her er det kun tillatt med tre bygg på denne type eiendom. Her er det 5 bygg. Det ble etablert vei frem til hytta i 2022. Denne er søkt og godkjent etablert. Kommunen opplyser at ferdigattest mangler. Situasjonskart vei er ikke fremvist.

Bygget har enkelt avløp til terreng for gråvann som pumpes/ bæres inn i bygget blant annet til sistene i hyttebad. I tillegg er det hyttedo med avløp for urin til terreng/ grunn. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse. Ved denne type anlegg har kommunen informert om at det skal søkes om utslipp med de krav dette utløser.

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert råte og fukt, avvik på avstand mellom brennbart materiale feieluke treverk, manglende sluk og membran hyttebad, manglende rekkverk trapp, og terreng med helning mot bygget.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er ikke utført hulltaking grunnet tømmervegger mot aktuelle våtsoner

Hyttebygget har normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Det er likevel noen punkter asom snarlig bør utbedres, både for å unngå skader, men også for å bedre brukervennlighet og oppvarmingsbehov. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Det er registrert aktivitet av mus på loft og i kjeller

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 70 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkle uisolerte bygg med noe slitasje og behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Byggene har noe skjevheter og årlige bevegelser som følge av enkel fundamentering.

Stabbur er registrert som uthus i matrikkeldata. Bygget har vært

benyttet til overnatting da senger er etablert. Det presiseres at bygget ikke har rom godkjent for varig opphold.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har taktekking av torv. Tak omlagt ca 2010. Omleggingen besto i at det ble lagt ny takmembran/ undertak og ny torv. Taktro er fra byggeår.

Bygget har takrenner lagt i torv ovenfor torvholdstokker. Utløp med rørstuss ned gjennom taktro på takutstikk. Pipe med forblending over tak.

Yttervegger i hoveddelen av bygget består av laftet tømmer. I tilbygg er det bindingsverksvegger. Konstruksjoner er fra 1952. I denne perioden ble bindingsverksvegger enten bygd uten isolering eller med flis som isolering.

Yttervegger gang er isolert og kledd innvendig ca 2015 i følge forrige eier.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. . Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Bygget har takkonstruksjon med saltak. Det åser og taktro av tre. I bindingsverksbygg er det sperrer med bæring på vegger/ drager. Ved omlegging av tak i 2010 ble det isolert med markisolering over membran under torv.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdører av tre med behandlede overflater.

Foran inngangsdør er det en lite treplattning og en liten plattning belagt med stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består av tregulv med noe malte overflater og noe lakkerte overflater

Vegger har overflater av tømmer og trepanel.

Himlinger består av trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er uisolert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som delvis høy

Bygget har 1 pipe med 2 løp. Pipe er antatt murt av teglstein.

Innvendig er pipa pusset og malt. Feieluker er plassert i kjøkken. I stue er det murt åpen peis.

Over tak er pipa forblendet med stein. Det er helle på toppen av pipa.

Det er montert Wallas på kjøkken med eksosrør inn i pipe.

Kjellerkopp under bygget har gulv av betong og vegger av stein og mur/ betong.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Trapp til hems og kjellerkopp av enkle tretrapper.

Dører består av noe furu fyllingsdører og noe dører med fyllinger og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Hyttebad med dusj og servant. Det er etablert sistene og vannvarmer med propandrift. Overflater av tregulv og panel/tømmer.

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Noe tømmervegg.

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Det er innredning med nedfelt servant, furu fronter skapdører.

Videre er det dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.

Hulltaking er ikke utført grunnet tømmervegg mot våtsoner vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av snekkerbygd og tilpasset innredning av heltre bygd av lokal leverandør. Fronter har malte overflater med profiler. Innredningen er fra 2015.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med Separet toalettløsning. Gulv, vegger og himling med overflater av tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med skrukoblinger. Plastrektoverflate, antatt innvendig metallrør.

Rørapplegg med tappesystem. Ikke funksjonstestet ved befaringen, ikke spor etter lekkasjer, derfor tg1. Antatt etablert i 2015

Avløpsrør av plast ut av bygget fra dusj og vasker. Avløpsrør av plast til grunn ved bygget for urin fra hyttedø.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer.

Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Det er vannvarmer med propandrift i hyttebad. Vannvarmer er koblet til sistene som fylles med slange. Sistene med volum ca 85 liter.

Elanlegg med solcelleanlegg for belysning og annet 12 v utstyr. Det er lyspunkter og utenpåliggende ledningsnett. Noe ny leddbelysning montert av eier siste år. Det er montert antenne for trådløst internett med Ice som leverandør. Router på loft for wifi.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består delvis av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet og morenemateriale, usammenhengende

eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Fundamentering under bygget består av natursteinmur på terreng/ grunn av stedlige masser. Noe punktfundamenter under bygget.

Terreng rundt bygget består av naturlig vegetasjon.

Bygget har enkelt avløpsrør av plast til terreng nedenfor bygget.

Alder rør er ukjent. Bygget har ikke innlagt vann. Det er sistene for bruksvann i hyttebad, denne fylles med slange fra borehullsbrønn på eiendommen.

Avløp er etablert uten utslippstillatelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stabbur

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Uthus 1

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Gapahuk

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er ulovlig oppført.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

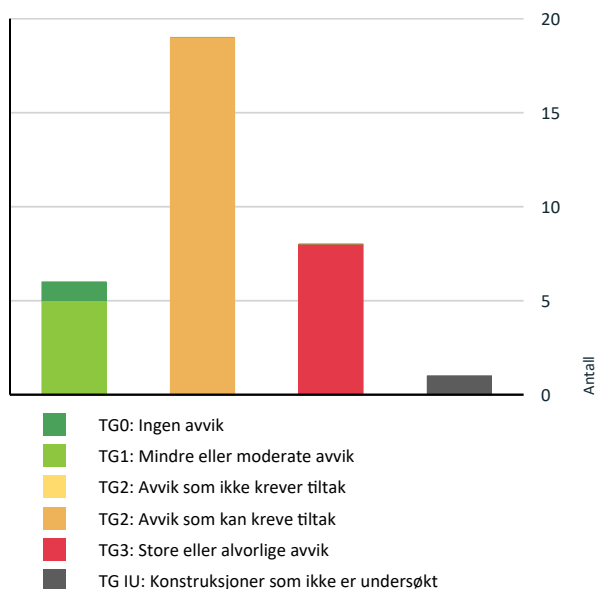
Uthus 2

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

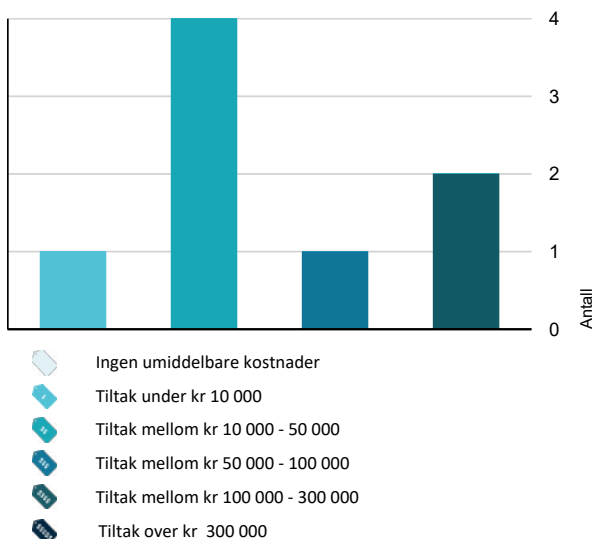
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Fasader er kun inspisert fra terreng. Tak er inspisert fra takfot. Kryprom er kun inspisert fra kjellerkopp i under kjøkken.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær. Årlige kostnader er kun stipulert da faktiske kostnader ikke er opplyst.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier/ rekvirent har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Tidligere takst

Anvendelse

Bygget er oppført som fritidsbolig. Tømmerkasse som utgjør deler av bygget er reoppført her.

Standard

Hyttestandard typisk for oppføringstidspunkt, med noe modernisering ved at solcelleanlegg og gassanlegg med vannvarmer, kjøleskap og komfyr er montert. Det er også etablert enkel hyttedotype Separet.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 70 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Råteskader, fuktproblematikk bjelkelag og museaktivitet er registrert. Tiltak/ utbedringer må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg vindfang mot hovedveien
2000	Modernisering	Noe modernisering gjennomført på 2000 tallet av tidligere eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygget har takteking av torv. Tak omlagt ca 2010. Omleggingen besto i at det ble lagt ny takmembran/ undertak og ny torv. Taktro er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved pipe er undertaksduk brettet opp langs pipe og rundt utkravning ved takgjennomføring. Takduken blir dermed utsatt for mye sollys som kan føre til slitasje og oppsprekking. Duken bør tildekkes med beslag rundt og opp langs pipe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Duken bør tildekkes med beslag rundt og opp langs pipe

TG 2 Nedløp og beslag

Bygget har takrenner lagt i torv ovenfor torvholdstokker. Utløp med rørstuss ned gjennom taktro på takutstikk. Pipe med forblending over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løpende vedlikehold av pipe over tak må gjennomføres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i hoveddelen av bygget består av laftet tømmer. I tilbygg er det bindingsverksvegger. Konstruksjoner er fra 1952. I denne perioden ble bindingsverksvegger enten bygd uten isolering eller med flis som isolering.

Yttervegger gang er isolert og kledd innvendig ca 2015 i følge forrige eier.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. . Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 45 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Noe fjerning av vegetasjon rundt bygget må gjennomføres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med saltak. Det åser og taktro av tre. I bindingsverksbygg er det sperrer med bæring på vegger/ drager. Ved omlegging av tak i 2010 ble det isolert med markisolering over membran under torv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Bærende konstruksjoner er fra byggeår og mangler dokumentasjon på lastdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vurdering av lastdimensjonering vurderes.

! TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ. Eksisterende vinduer er lite tilpasset dagens energikrav.

! TG 2 Dører

Ytterdører av tre med behandlede overflater.

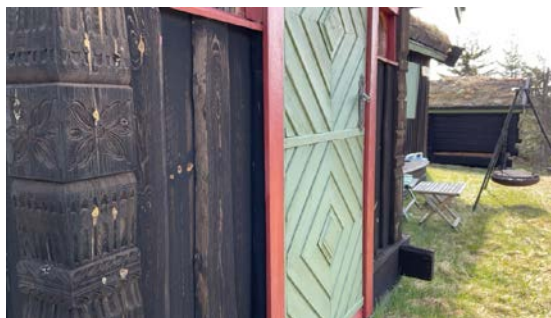
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting hoveddør vurderes.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngangsdør er det en lite treplattning og en liten plattning belagt med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løse steiner er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse steiner må festes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av tregulv med noe malte overflater og noe lakkerte overflater
Vegger har overflater av tømmer og trepanel.
Himlinger består av trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe misfarget treverk er registrert. Noe avflassing/ skiltasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold eventuelt utskifting vurderes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

I kjellerkopp under kjøkken er det synlig råte i noe bjelker. Det er målt fuktighet i konstruksjon, blant annet i stue.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Deler av råteskadde bjelker er revet, etablering av nye bjelker bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som delvis høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har 1 pipe med 2 løp. Pipa er antatt murt av teglstein. Innvendig er pipa pusset og malt. Feieluker er plassert i kjøkken. I stue er det murt åpen peis.

Over tak er pipa forblendet med stein. Det er helle på toppen av pipa. Det er montert Wallas på kjøkken med eksosrør inn i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn stue står noe nært inn mot brannvegg/ peis, avflassing er registrert. Krav til avstand oven til brennbartmateriale må sjekkes.

Feieluker er noe grunne. Når det driver inn snø i pipa hender det at smelte vann med sot kommer ut av feieluke.

Dokumentasjon montering Wallas parafinbrenner bør innhentes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Piper med steinoverflater bør vedlikeholdes med impregnering over tak med intervaller på 3-5 år, for å unngå fuktningslag.

Plate på gulv vil i følge eier bli montert innen kort tid. Treverk består av list og trebenk som lett kan fjernes. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Piper er vel 70 år.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Eier opplyser at tilsyn ble utført i september 2024. Eier opplyser å ikke ha mottatt noe dokument fra tilsynet. I følge eier skal tilsynet være gjennomført uten anmerkninger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerkopp under bygget har gulv av betong og vegger av stein og mur/betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktighet og saltutslag på overflater ved befaringen. I tidligere takst er det opplyst om at det har kommet vann inn over gulv i kjellerkoppen. Tidligere eier etablerte avrenning ved å ta hull på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med fuktsikring/ drenering vurderes. Ved bruk av kjellerkoppen slik den er i dag må en være klar over at fukt vil trekke inn og at det ved enkelt hendelser kan komme inn vann over gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Kryp kjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Krypkjeller mangler fuktsperre på terreng. Det er registrert fukt og råte i gulvkonstruksjon over kryprommet

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Her er det avdekket skader i synlige deler av kryprommet. Deler av kryprommet mangler tilgang, i hovedsak grunnet lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Ved utbedring av skadet gulvkonstruksjon bør en vurdere endring av konstruksjon bestående av kryprom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 3 Innvendige trapper

Trapp til hems og kjellerkopp av enkle tretrapper.

Vurdering av avvik:

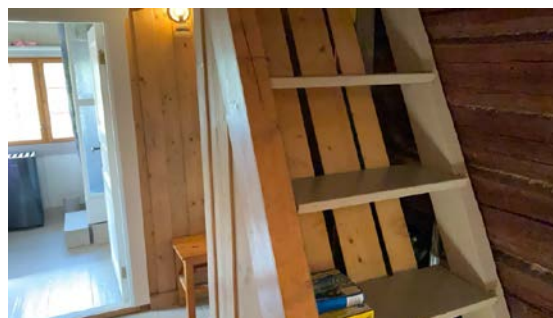
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger mellom trinn kjellertrapp vurderes forbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Innvendige dører

Dører består av noe furu fyllingsdører og noe dører med fyllinger og malte overflater.

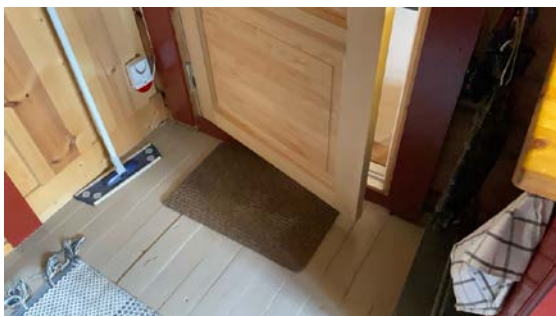
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Hyttebad med dusj og servant. Det er etablert systerne og vannvarmer med propandrift. Overflater av tregulv og panel/ tømmer.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Noe tømmervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vindu er plassert i område definert som våtsone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflate av uegnede materialer for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant, furu fronter skapdører. Videre er det dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet tømmervegg mot våtsoner vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert målbar fukt i veggkonstruksjoner. Noe mindre utslag på fukt er registrert i gulv, muligens samme årsak som resterende del av gulv i bygget.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konstruksjonen holdes under oppsikt og tiltak vurderes,.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av snekkerbygd og tilpasset innredning av heltre bygd av lokal leverandør. Fronter har malte overflater med profiler. Innredningen er fra 2015.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med Separet toalettløsning. Gulv, vegger og himling med overflater av tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør med skrukoblinger. Plastrekttoverflate, antatt innvendig metallrør.
Røropplegg med tappesystem. Ikke funksjonstestet ved befaringen, ikke spor etter lekkasjer, derfor tg1. Antatt etablert i 2015



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast ut av bygget fra dusj og vasker. Avløpsrør av plast til grunn ved bygget for urin fra hyttedo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsning med urin rett til grunn er vurdert som avvik. Utslippstillatelse mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning avløp må forbedres, bør avklares med kommunen.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

TG 3 Varmtvannstank

Det er vannvarmer med propandrift i hyttebad. Vannvarmer er koblet til systerne som fylles med slange. Systerne med volum ca 85 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannvarmer er montert rett på brennbart materiale. Det er brenner i enheten som krever at den monteres på ikke brennbart materiale. Eksos skal ledes ut av bygget. Denne slippes ut i rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende brannsikring og løsning eksos må utbedres. Løsning med vannsisterne av denne typen utløser at utslippstillatelse omsøkes. Dette vil føre til pålegg om infiltrasjon av gråvann som slippes ut av bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Elanlegg med solcelleanlegg for belysning og annet 12 v utstyr. Det er lyspunkter og utenpåliggende ledningsnett. Noe ny leddbelysning montert av eier siste år. Det er montert antenne for trådløst internett med Ice som leverandør. Router på loft for wifi.

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.
0 Ukjent alder for solcelleanlegg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen opplysninger om montering av 12v anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. . Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak.

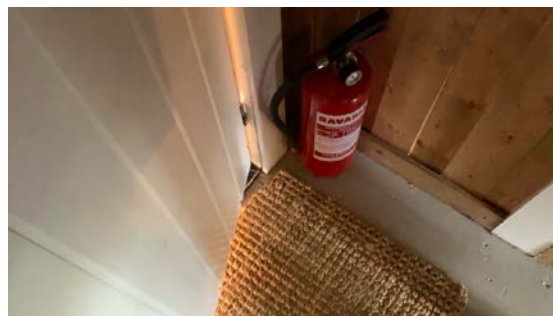
! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består delvis av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet og morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det har ved noen anledninger kommet vann inn i kjellerkopp under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering terreng og eventuell etablering av drengrofter bør vurderes.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering under bygget består av natursteinmur på terreng/ grunn av stedlige masser. Noe punktfundamenter under bygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noe sprekker mellomsteiner i mur er registrert. Byggemåte tilsier at bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst.



! TG 3 Terrenghforhold

Terreng rundt bygget består av naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vann har tidligere blitt ledet inn til kjellerkopp under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har enkelt avløpsrør av plast til terreng nedenfor bygget. Alder rør er ukjent. Bygget har ikke innlagt vann. Det er systerne for bruksvann i hyttebad, denne fylles med slange fra borehullsbrønn på eiendommen. Avløp er etablert uten utslippstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Utslippstillatelse bør ordnes, vil utløse kostnad.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Eier har benyttet bygget som anneks sommerstid. Bygget er registrert som uthus.

Byggeår

1982

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov, skjevheter er registrert. Byggemåte tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Stabbur med 1 etasje.

Fundament består av lafesteiner med trepilarer oppunder laft.

Stabbur er bygget med vegger av laftet tømmer. Noe råteskader blant annet i bunnstokk er registrert.

Takkonstruksjon med åser og takteking av torv.

Dører består av stabbursdør av tre

Bygningen har trebjelkelag med tregulv.

Bygget er noe påvirket av elde og værslitasje. Skjevheter og bevegelse gjennom året må påregnes.

Ingen opplysninger om isolering av takkonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus 1



Anvendelse

Benyttes som lager og rom for aggregat

Byggeår

1972

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har vesentlig vedlikeholdsbehov. Tiltak med utbedringer, oppretting, forbedringer og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes.

Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag og røft tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med tekking av torv.

Tredører ved inngang.

Enkelt bygg med en noe skjevheter og behov for tiltak.

Aggregat er plassert i bygget, bruk av aggregat innendørs kan forårsake skader. Eier opplyser at eksos ledes ut av vindu via rør ved bruk av aggregatet. Fast sikker løsning bør etableres..

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Gapahuk



Anvendelse

Gapahuk

Byggeår

2019

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Typisk gapahukbygg.

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må påregnes. Noe treverk er i kontakt med terreng, tiltak vurderes.

Beskrivelse

Gapahuken er bygget med fundament av punkter på terreng.

Det er veggkonstruksjoner med tresøyler og spikerslag. Deler av vegger er kledd med trepanel-

Takkonstruksjon med pultak med sperrer.

Taktekking med takbord av tre, enkel tekking uten undertak.

Tregulv mellom vegger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus 2



Anvendelse

Utedo, boder

Byggeår

1979

Kommentar

Tidligere takst

Standard

Enkel standard , uisolert bygg

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 46 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Stedvis er det åpninger i vegger i blant annet vedlager, her vil fugler, mus og lignende fritt kunne ta seg inn.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 1979.

Fundamentering består av punkter på terreng under selve bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og saltak med sperrer.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Taktekking av takplater av torv.

Ytterdør av tredør

Innvendig er det tregulv og delevegger med trekledning.
Dobenk av tre.

Enkelt uisolert uthusbygg med utedo rom og lager/ bod.

Skjevheter og mulighet for bevegelser gjennom året er registrert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 2 Gang, Vindfang, Lagerhems, Lagerhems 2

Andre bygg: Stabbur, Uthus 1, Gapahuk, Uthus 2

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svarttjernvegen 162 ,3528 HEDALEN 56 m ² 2003 3 sov	04-05-2025	1 900 000	1 800 000		1 800 000	32 143
2 Kringletjernvegen 59 ,3528 HEDALEN 39 m ² 1970 2 sov	05-05-2024	1 200 000	1 200 000		1 200 000	30 769
3 Teinvassåsvegen 649 ,3528 HEDALEN 68 m ² 1974 4 sov	01-01-2023	1 690 000	1 950 000		1 950 000	28 676
4 Strøsvegen 24 ,3528 HEDALEN 69 m ² 2010 2 sov	07-08-2016	1 550 000	1 750 000		1 750 000	25 362
5 Teinvassåsvegen 445 ,3528 HEDALEN 76 m ² 1952 3 sov	30-05-2021	1 750 000	1 750 000		1 750 000	23 026
6 Lauvhøgdsvegen 143 ,3528 HEDALEN 61 m ² 1977 3 sov		1 390 000				22 063
7 Trestikkvegen 145 ,3528 HEDALEN 78 m ² 1977 3 sov	29-09-2024	1 800 000	1 700 000		1 700 000	21 795
8 Teinvassåsvegen 451 ,3528 HEDALEN 68 m ² 1955 3 sov	10-05-2020	895 000	850 000		850 000	12 500

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader vei og brøyting stipulert	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	18 000
Renovasjon og feiing	Kr.	3 000
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 800
Forsikring stipulert	Kr.	7 500
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	80 000

Uthus 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus 1	Kr.	30 000

Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi - Gapahuk	Kr.	10 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 560 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 000 000

Uthus 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus 2	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 160 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

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

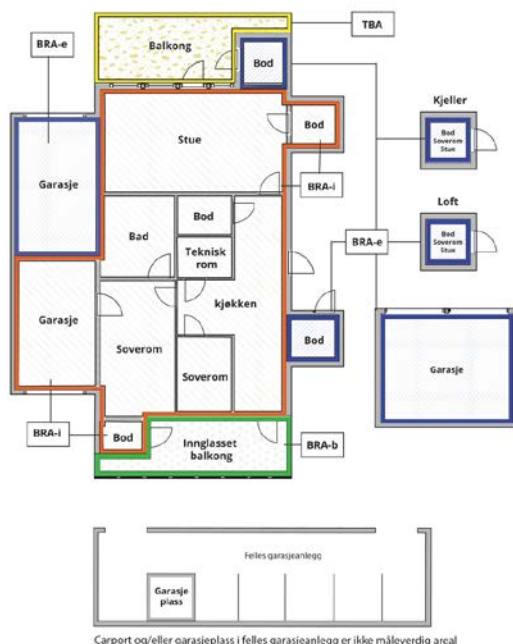
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggt teknisk 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

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5		3	8
SUM		5				3	8
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom, Gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

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: Ut fra registrering som uthus bygg uten rom for varig opphold er det ikke avvik på rømningsveier. Skal bygget benyttes for varig opphold må tiltak vurderes og bruksendring omsøkes.

Uthus 1

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7	2	4	11
SUM		7			2	4	11
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Deler av bygget har lav takhøyde under 190 cm. Resterende del av bygget har takhøyde som er forholdsvis lav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Ikke rom for varig opphold.

Gapahuk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje					6
SUM					6
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gapahuk		

Kommentar

Grunnflate er ca 6 m2, areal er ikke innelukket og kun registrert som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bygget er ulovlig oppført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Ikke rom for varig opphold.

Fritidsbolig

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)				
Etasje	75			75			75
Hems						18	18
SUM	75					18	93
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Gang 2		
Hems	Lagerhems, Lagerhems 2		

Kommentar

Hemserom er ikke egnet for bruk til varig opphold, eller soverom, kun lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

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: Bygget har rømning via vinduer og dører til sikker plass. Det presiseres at hemser ikke har rømningsveier og ikke er egnet for opphold/ soveplass.

Uthus 2

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)				
Etasje		8		8		4	12
SUM		8				4	12
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo, Bod 3	

Kommentar

Deler av bygget har lav takhøyde under 190 cm. Resterende del av bygget har takhøyde som er forholdsvis lav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygget ved befaringen. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Kontroll mot eventuell godkjenning ved oppføring er ikke gjennomført grunnet manglende dokumentasjon. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygget er oppført uten at det er omsøkt.

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: Ikke rom for varig opphold.

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)
Stabbur	0	5
Uthus 1	0	7
Gapahuk	0	0
Fritidsbolig	75	0
Uthus 2	0	8

Kommentar

Stabbur

Romtyper er beskrevet som soverom og gang. Rommene er i bygning registrert som bygning ikke beregnet for varig opphold. Takstmannen har dermed betegnet rommene som sekundærareal, da dette er det som er godkjent av bygningsmyndighete.

Uthus 1

Gapahuk

Ikke målbart areal for p eller s-rom.

Fritidsbolig

Hems har ikke målbart areal etter gammel arealstandard. Rom er å se på som lagerhemser.

Uthus 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Per Cato Stormby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	95	32		0	3217.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teinvassåsvegen 445

Hjemmelshaver

Ravler Hilde, Stormby Per Cato

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område.

I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading. Eiendommen har flott utsikt mot Holmetjern og Høgdefjell. Det er gode solforhold på eiendommen.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikksenter er det ca 30 km.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Fra hovedveien er det etablert vei med grusdekke opp på eiendommen.

Tilknytning vann

Det er etablert borehullsbrønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Avløp fra dusj, vask og servant ledes ut av til terreng via rør. Utedo i uthus og Separett separasjonstolett i hytta.

Regulering

Eiendommen er regulert som fritidsbolig. Eiendommen ligger på område regulert som LNFR område. En må påregne landbruksdrift med beitebruk i området. Reguleringen som LNFR område har begrensninger med maks 3 bygninger på fritidseiendommer og maks totalt Bra på 120 m². Her er det oppført mere enn tre bygg.

Om tomten

Tomta er selveiertomt på 3217.8 m². Tomta har naturlig vegetasjon med stedlige vekster og noe fjellskog. Tomta har hellende terreng mot hovedveien og parkeringen nedenfor tomten. Eiendommen ligger på ca 950 moh.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst bestemmelse vedrørende forbud mot næringsvirksomhet. Dokumentet er ikke innhentet/ fremvist.

Sanfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som delvis høy til lav / moderat.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt på epost fra megler,	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunen er forespurt om tegninger for bebyggelsen. Kart er sjekket på nett	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PM1923>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Ravler	Per Cato Stormby
Gateadresse	
Teinvassåsvegen 445	
Poststed	Postnr
HEDALEN	3528
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201250037

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250037

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250037

Tilleggs kommentar

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 forsikringspremie er 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: 1201250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Cato	a4c9e0caf9b177642da38 e1d951db7ec1cca7372	06.10.2025 07:25:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Cato	a4c9e0caf9b177642da38 e1d951db7ec1cca7372	06.10.2025 07:27:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ROLFBU	Beregnet areal	3217.8
Etablert dato	01.09.1942	Historisk oppgitt areal	3218
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	95/32
Kartforretning Kartforretning	09.06.2008	17/08		95/32 (3218)
Skylddeling Skylddeling	01.09.1942			95/1 (-3218), 95/32 (3218)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723247.7	526697.59	0	Ja	3217.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAVLER HILDE F070359*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holbergs vei 1 1412 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
STORMBY PER CATO F150355*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDSKOGENVEIEN 18 1407 1407 VINTERBRO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Teinvassåsvegen 445

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195012857		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	195012865		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195012857: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
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
Fritidsbolig	Teinvassåsvegen 445	H0101	95/32	70	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

2: Bygning 195012865: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
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		-	95/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 95/32//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 217,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6723247,7	Øst	526697,59

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6723263,07	526701,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,22	
2	6723257,34	526653,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,27	
3	6723225,73	526653,64	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,61	
4	6723226,33	526726,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	73,08	
5	6723269,67	526757,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,95	



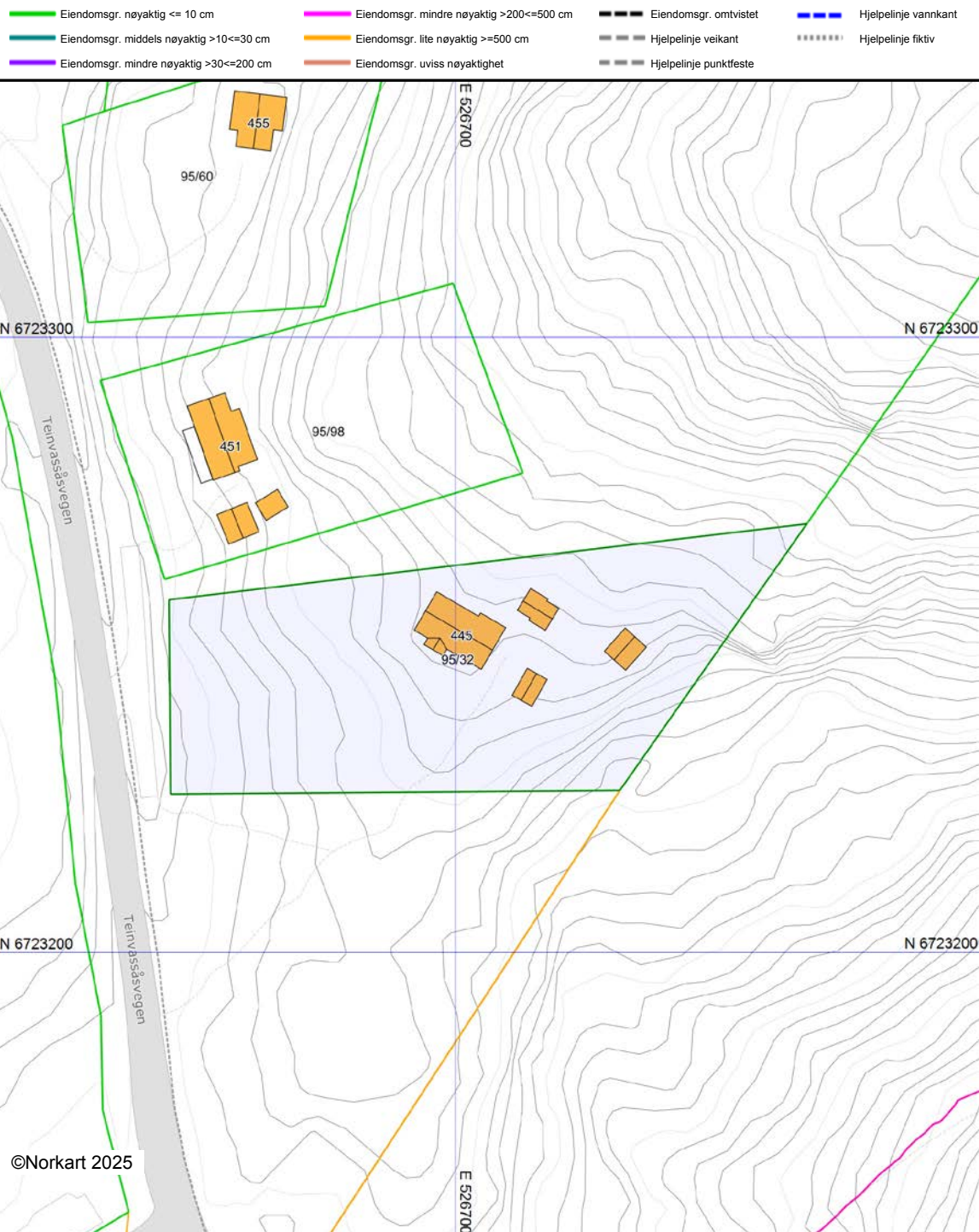
Sør-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/32
Adresse: Teinvassåsvegen 445
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teinvassåsvegen 445, 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 3 218 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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 3 218 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



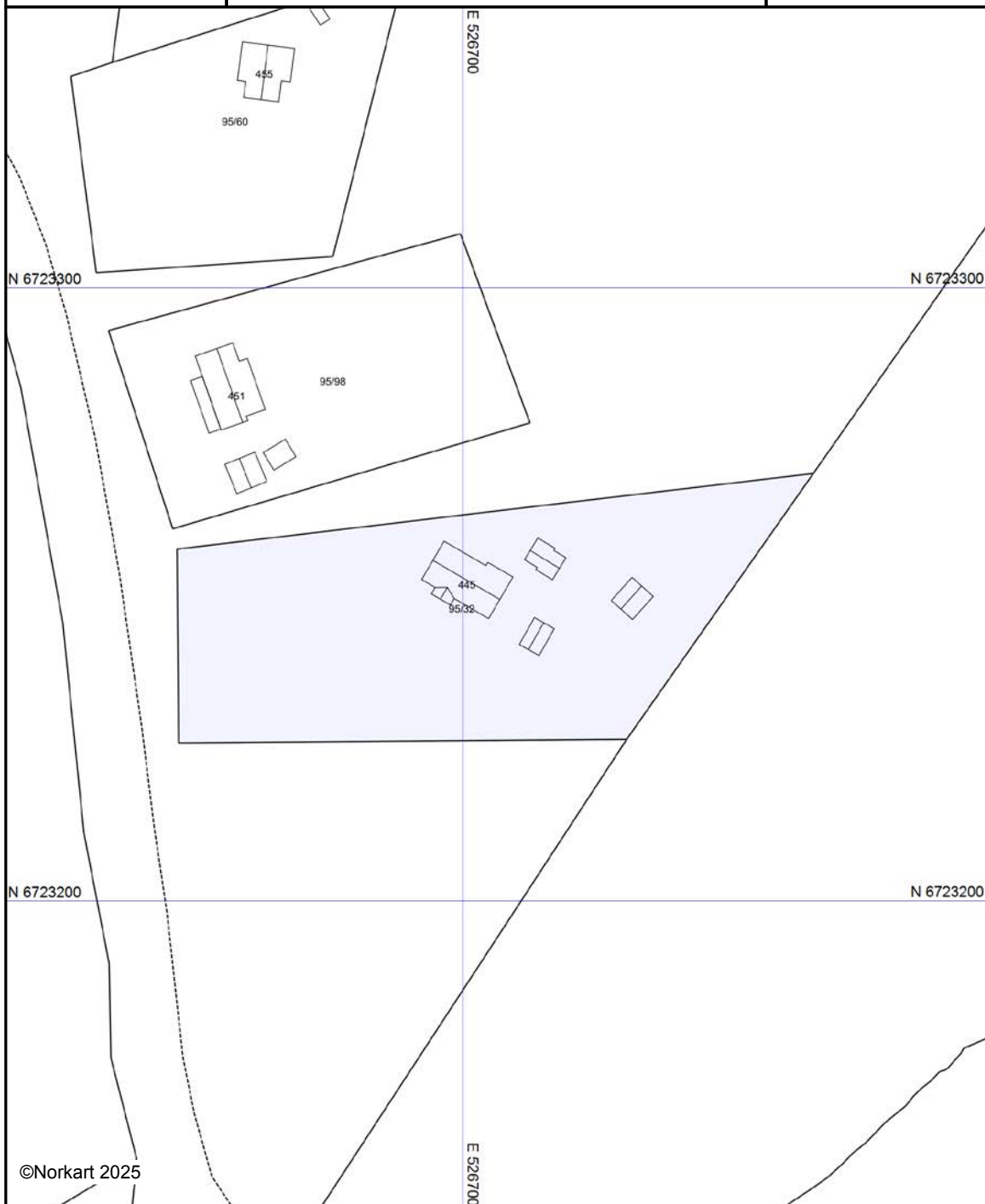
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/32
Adresse: Teinvassåsvegen 445
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



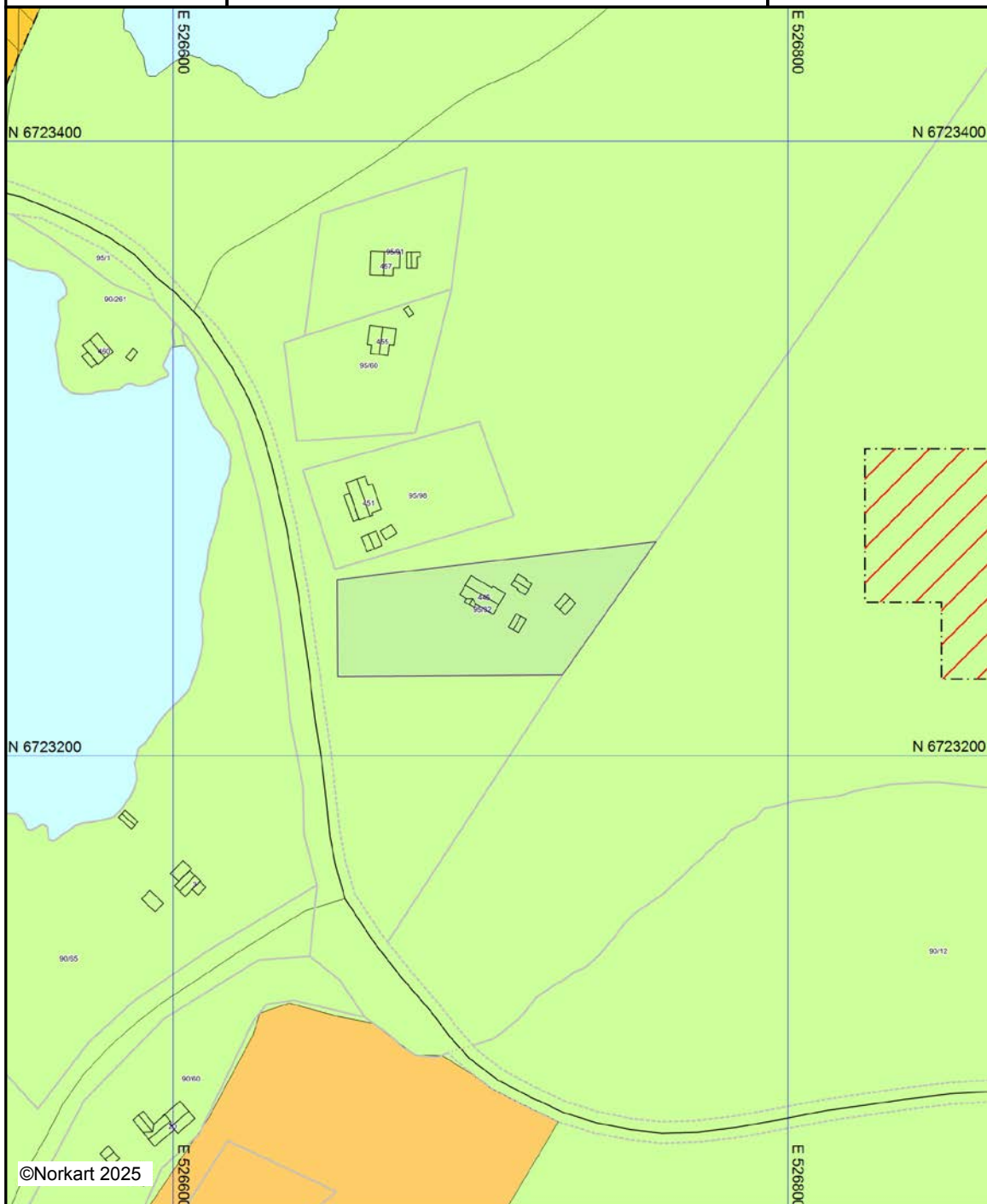
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/32
Adresse: Teinvassåsvegen 445
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Faresone grense
	Gjennomføringgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende

Eiendom	3449 95/32		
Utskriftsdato	09.04.2025	Antall datasett	95

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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

8 Berørte datasett

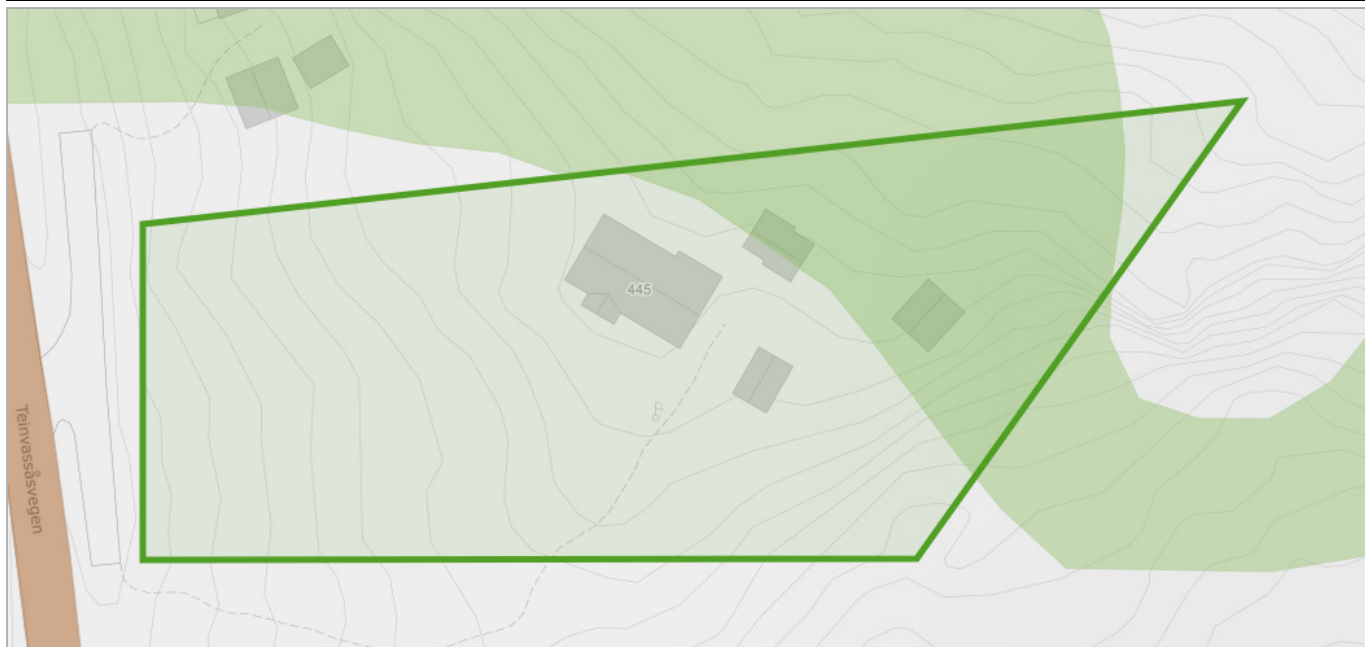
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepstrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleie
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for jord og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleie
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	08.04.2025
-------	----------	---------	------------



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

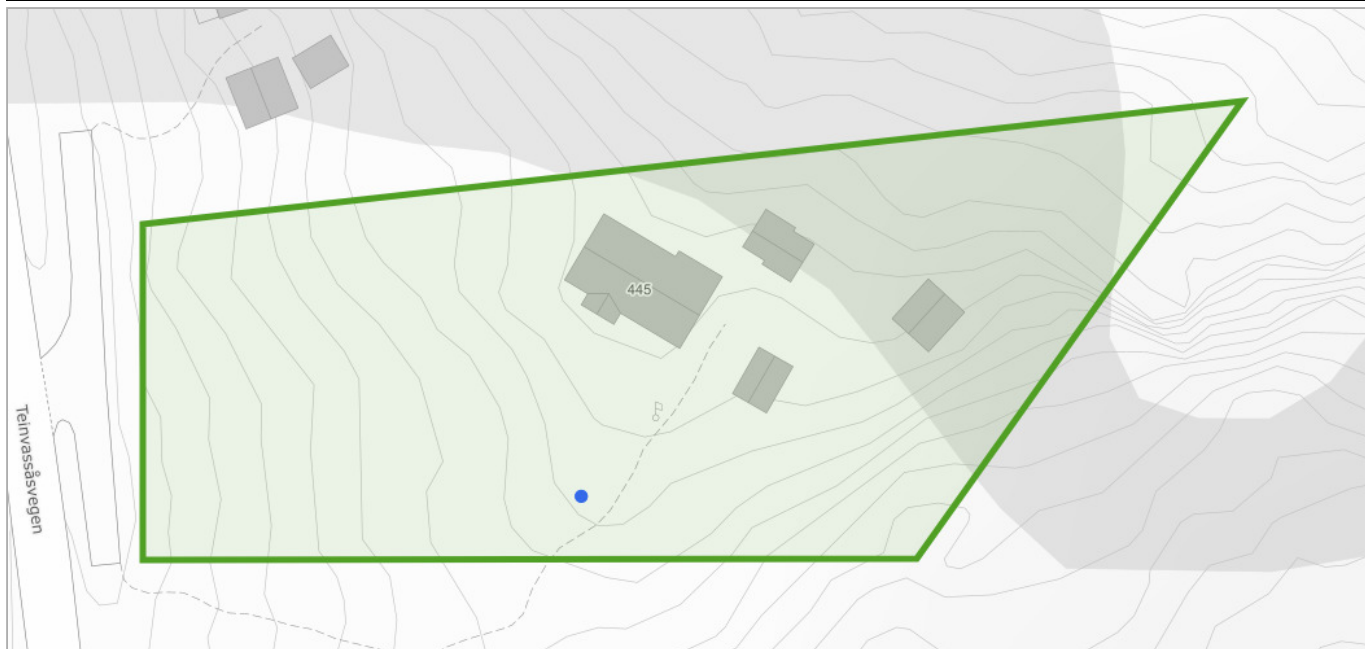
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt
Åpen fastmark	Fjell i dagen	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.04.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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 Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

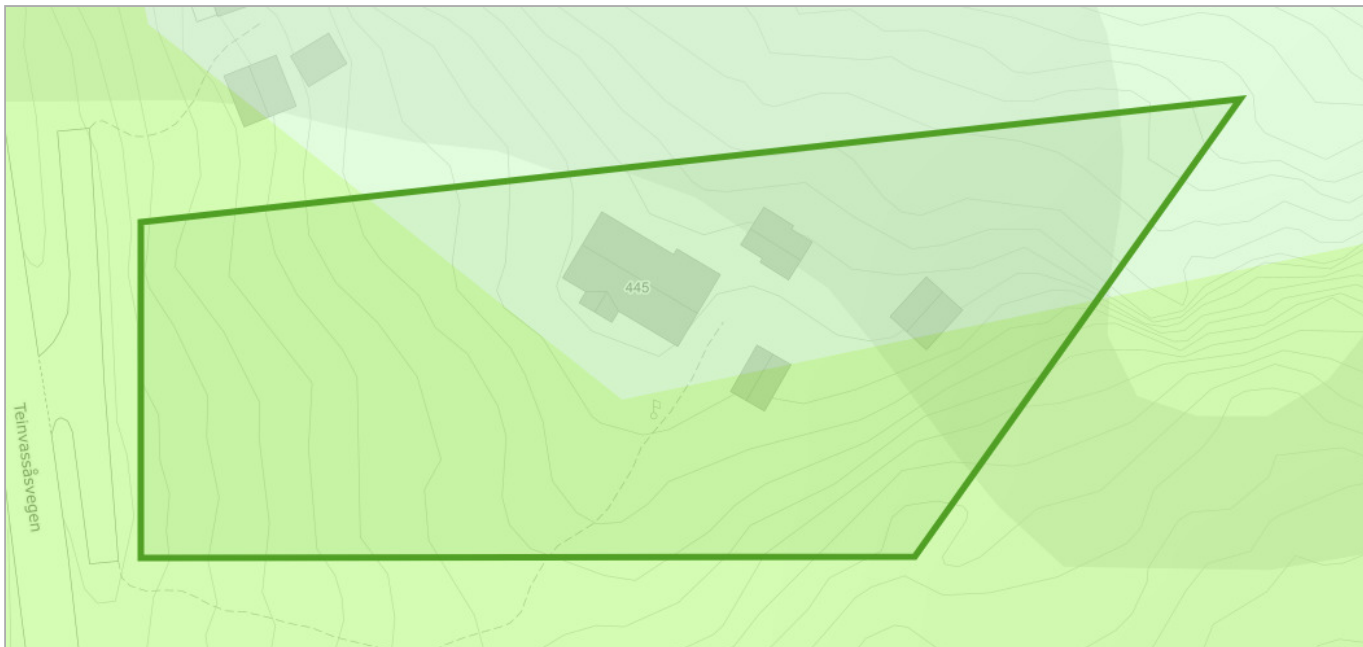
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold	Antall
58280	Enkelthusholdning	Fjell	2

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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-standarden, 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.

Tegnforklaring

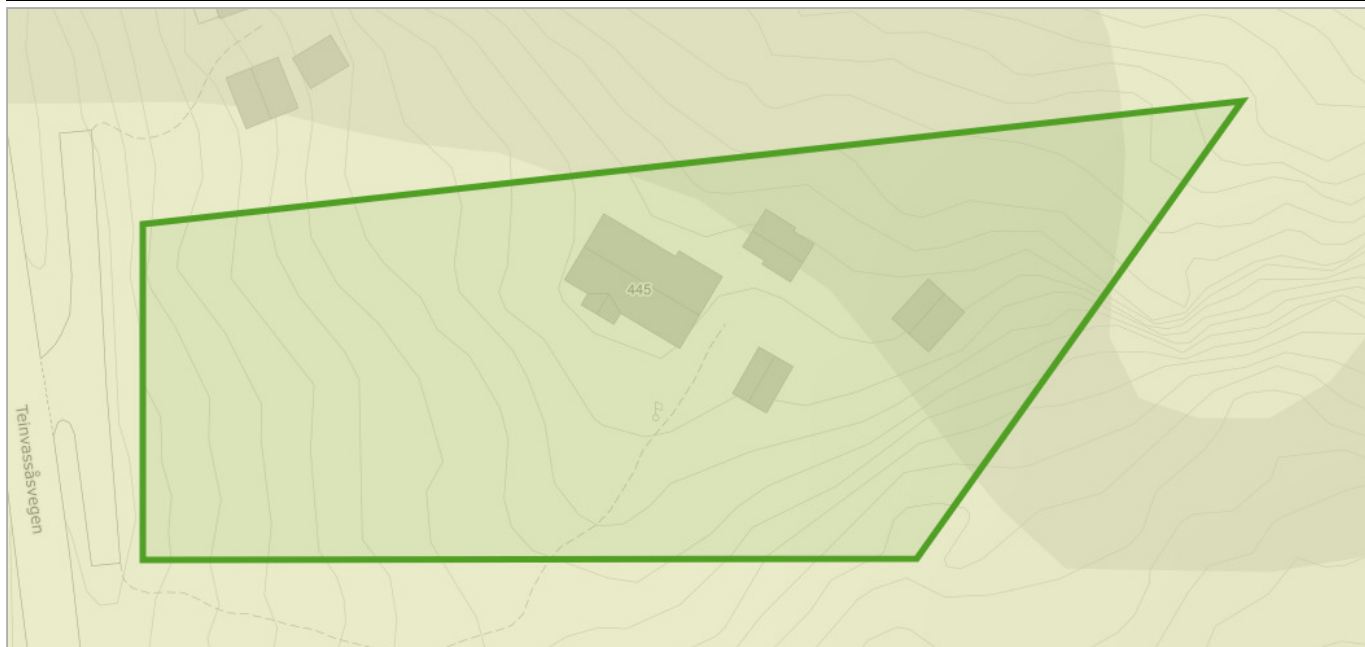
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.04.2025
-------	----------------	---------	------------



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

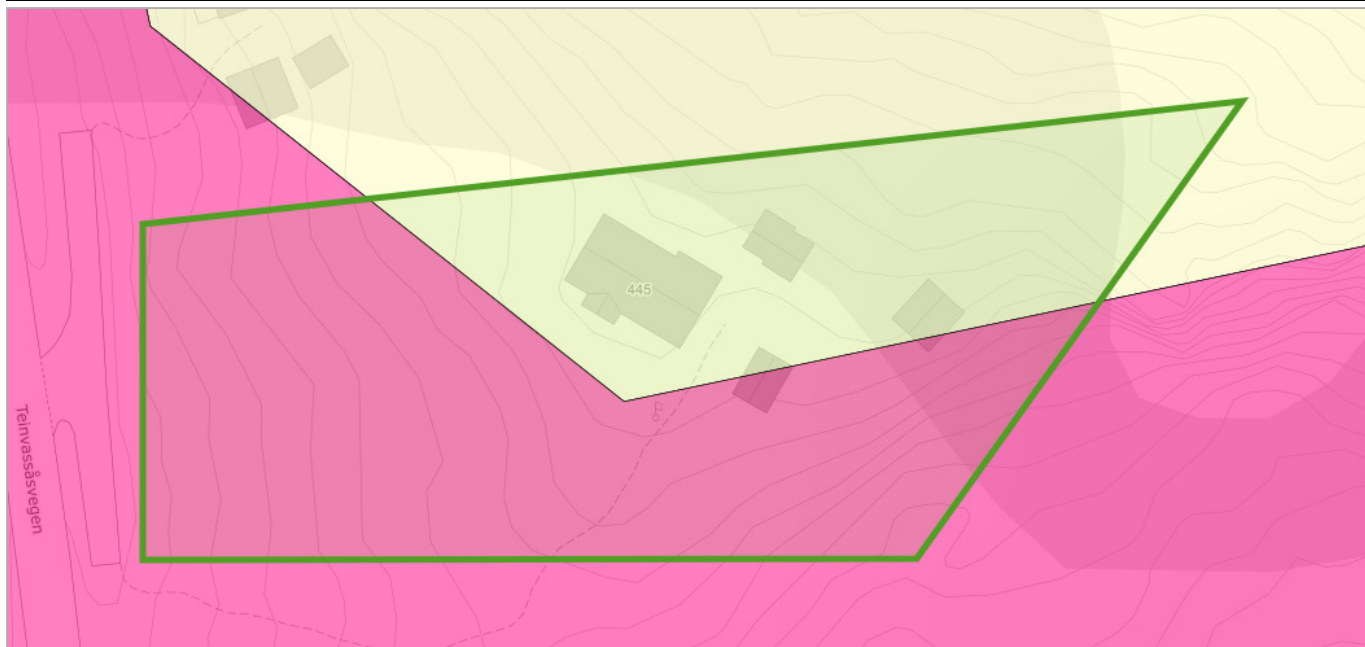
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

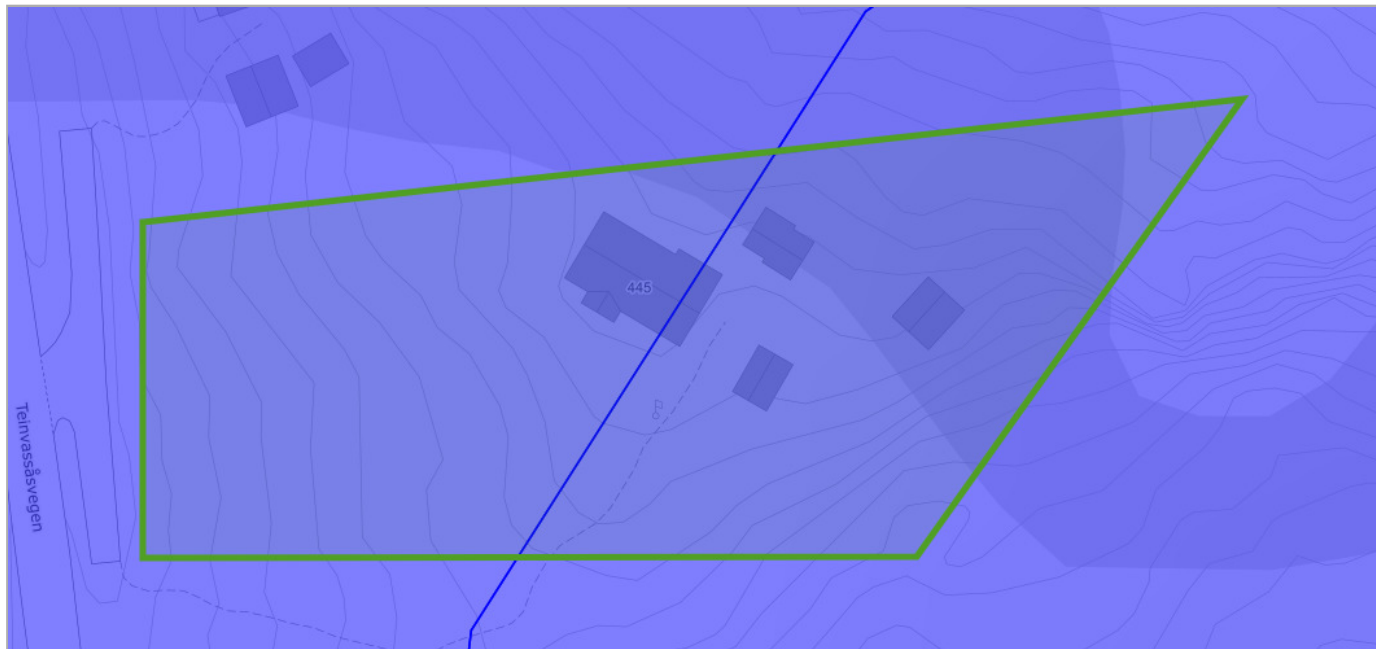
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

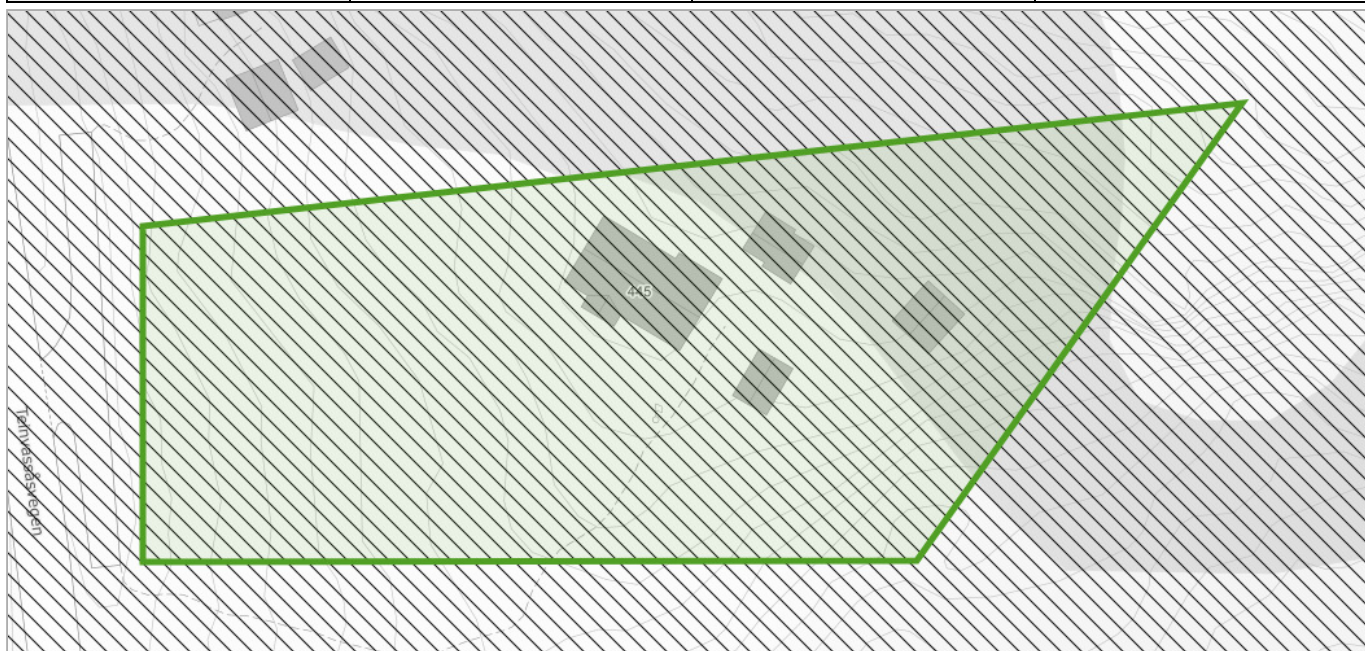
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Muggedøla
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



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:
09.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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: 09.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	1 545,30 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	4 141,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	424900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 700,00 kr	849,50 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
				Sum	4 423,25 kr	2 211,13 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	183978739	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195012857	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.06.2022	Tilsyn	03.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183978739

BruksenhetId	183978823	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195012865	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183978823.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

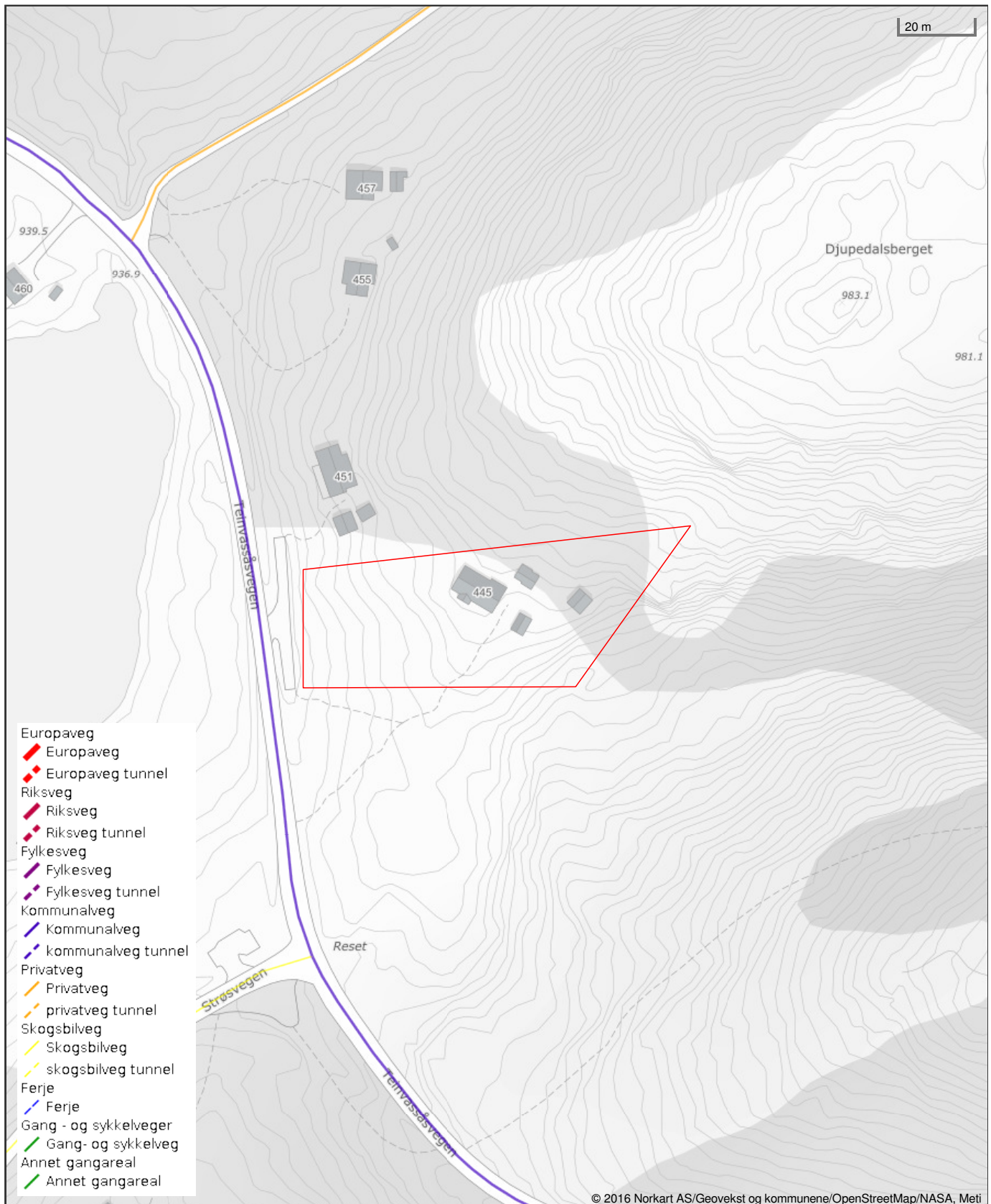
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



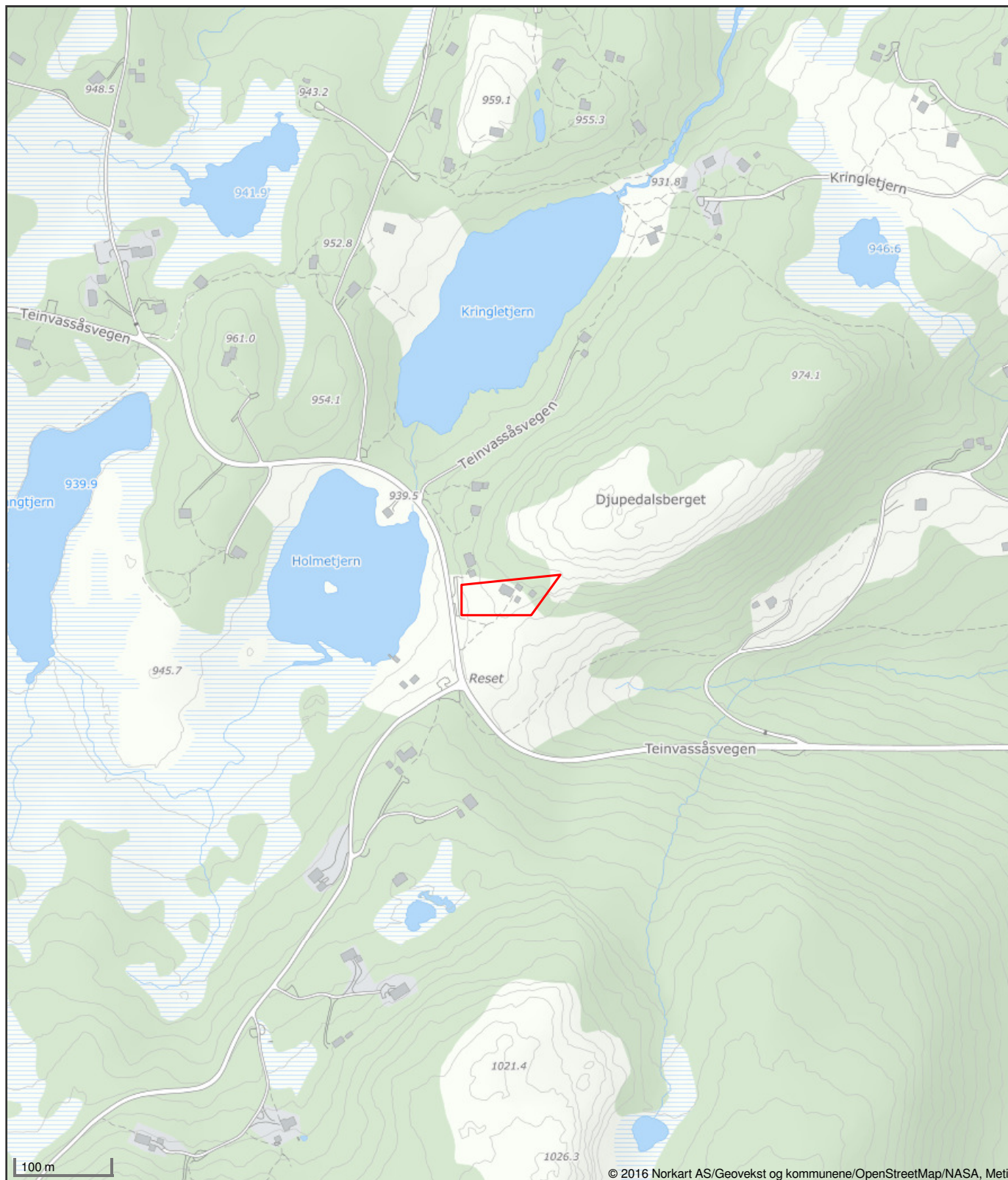
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 95/32//



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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 95/32//

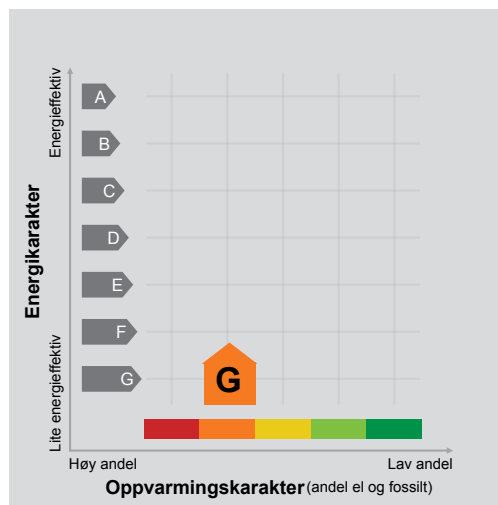


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIATTEST



Adresse	Teinvassåsvegen 445
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195012857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105823
Dato	11.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 890 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	26 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	467 liter ved



Skatteetaten

Dato
09.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 95 Bnr 32 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Teinvassåsvegen 445, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 402 503

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 32 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

09.04.2025 kl. 11.32

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

09.04.2025 kl. 11.30

Adresse(r) :

Gateadresse: **Teinvassåsvegen 445**

Gatenr: **1171**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/795498-1/200 30.06.2021 11:01 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 750 000

Omsetningstype: Fritt salg

RAVLER HILDE

FØDT: 07.03.1959 IDEELL: 1/2

STORMBY PER CATO

FØDT: 15.03.1955 IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/402614-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1943/1617-2/21 19.10.1943

ERKLÆRING/AVTALE

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

2025/402614-1/200 09.04.2025 09:38

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 280 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/402614-2/200 09.04.2025 09:38 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1942/1259-1/21 01.09.1942 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 95
BNR: 1

2020/1350039-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 95 BNR: 32

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1943/1617-1/21 19.10.1943 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 99
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 100
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/928574-1/200 23.08.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 100
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Stempel No. 40.-

S k j ø t e.

Undertegnede Albert Brager, Hedalen, selger og skjøter herved til fru Karen Sophie Magnell, Nordstrand, eiendommen "Rolfbu", g.nr. 95, br.nr. 32 av skyld i øre i Sør Aurdal for kr. 800.- ottehundrede- som betales mot heftelsesfritt skjøte.

Selgeren garanterer eiendommen fri for odol.

Kjøperen forplikter sig til ikke å bygge ut tomten for hotell eller restaurantbedrift og selgeren forplikter sig til det samme for tomten som ligger foran. Kjøperen har rett til å ha båt og sette op et båtgst nede i Kringlevannets sydøstre del. Kjøperen har rett til vann i selgerens nærmeste vann eller bekk.

Selgeren erklærer at eiendommen herefter skal følge kjøperen som hennes eiendom, og blir jeg hennes hjemmelmenn efter loven.

Hedalen den 4. oktober 1945.

Albert M. Brager (sign.)

At Albert Brager egenhændig har undertegnet dette skjøte og at han er over 21 år attesteres.

Hedalen den 4. oktober 1945.

Chrf. Landsend (sign.) Magnus Landsend (sign.)

Som gift med Albert Brager samtykker jeg i skjøtningen.

Hedalen den 4. oktober 1945.

Sara Pauline Brager (sign.)

Til vitterlighet:

Chrf. Landsend (sign.)

Magnus Landsend (sign.)

of

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Per Cato Stormby		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 928574 Tinglyst: 23.08.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Nordskoggenveien 18		
Postnummer: 1407	Poststed: Vinterbro	
Fødselsnr./Org.nr. 150355 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Svein Anders Brager	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 110674 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3549	Kommunenavn Sør-Aurdal	Gnr. 95	Bnr. 1	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3549	Kommunenavn Sør-Aurdal	Gnr. 95	Bnr. 32	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 95 bnr. 32 gis veg rett over gnr. 95 bnr. 1.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Hedalen 23/8 - 22	Søren Anders Brøgger

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nabolagsprofil

Teinvassåsvegen 445

Høyde over havet

950 m



Offentlig transport

Nerbykrysset Linje 311, 332	16 min 14.1 km
Gran Linje 311	17 min 15 km

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 22 min
Gjøvik	1 t 44 min
Oslo	2 t 19 min
Bergen	229.5 km
Stavanger	280.6 km

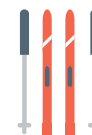
Ladepunkt for el-bil

Joker Hedalen	20 min
---------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 438 m
- 338 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 1 t 8 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

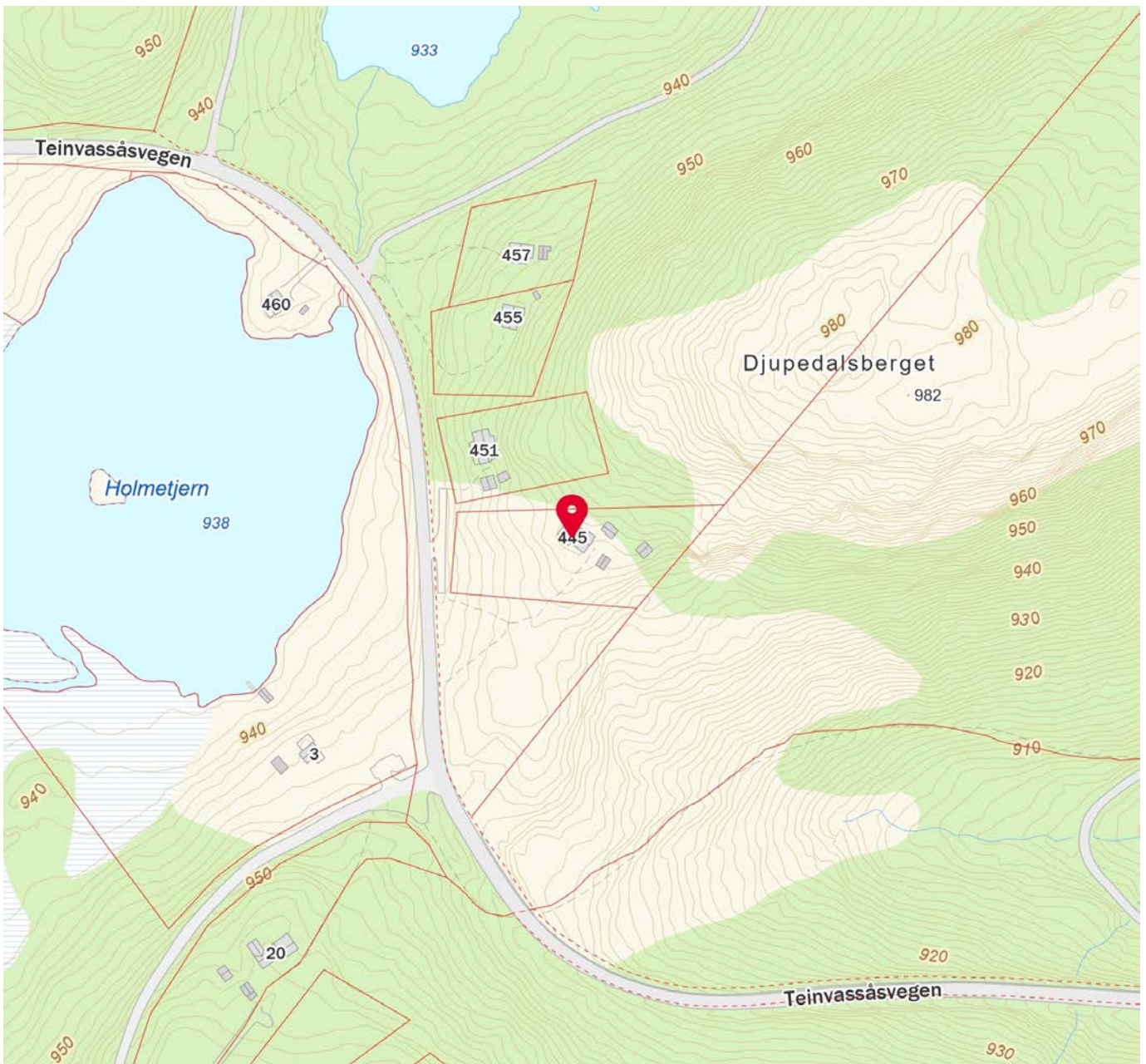
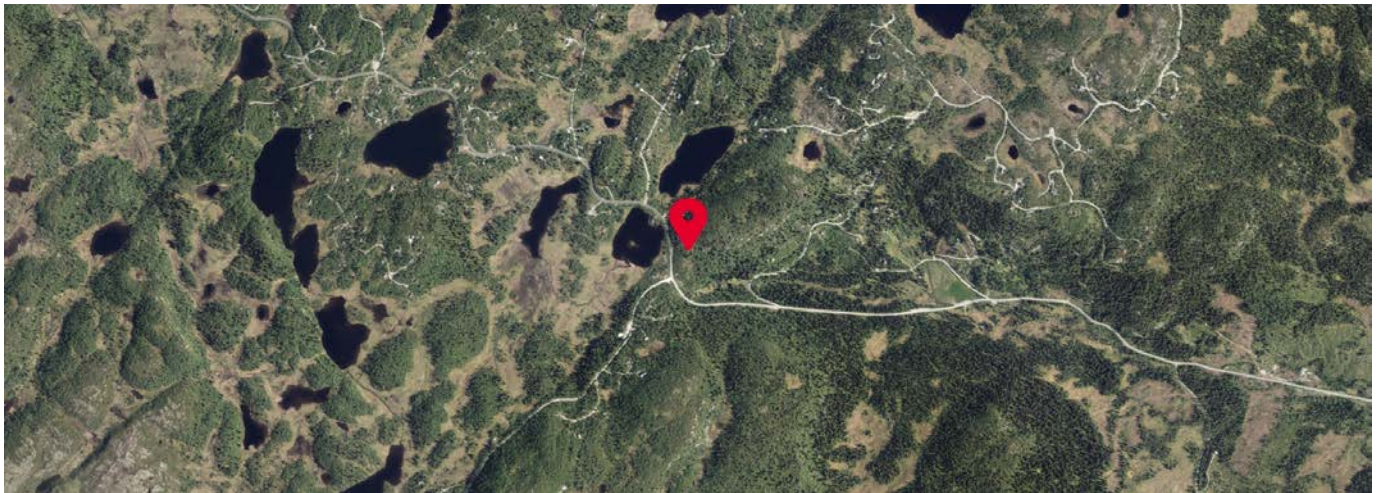
Hedalen Stavkyrkje	15 min
Hellebekk turistsenter	54 min

Sport

Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 16.4 km
Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min 20.4 km

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	20 min 17 km
Joker Finnøyen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	25 min 24.7 km





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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Teinvassåsvegen 445
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre-Hagen

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre