

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 640,-
Total ink omk.: Kr 2 717 640,-
Selger: Sibylle Thomas
Sigvart Schøning-Olsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 63/66 kvm
Tomtstr.: 1315 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 126
Oppdragsnr.: 1201260002

Sjarmerende Heddahytte med flott utsikt og solrik tomt – nær turterreng, fiskevann og skiløyper!

I stille og fredelige omgivelser i Fledda finner du denne eiendommen. Fledda er et populært hytteområde i fjellskogen mot Hedalsfjellet, ca 900 moh. Eiendommen har utsikt mot Busufjellet, Manfjellet og Trevasskolla, samt til Jotunheimen i det fjerne. Her får du nærhet til flotte tur- og fiskeområder, samt høystandard skiløyper vinterstid.

Hytta har en lys og trivelig stue med peisovn, spisestue med panoramavinduer, praktisk kjøkken fra Sigdal og to gode soverom. Bad med dusj og vakuumtoalett. Solcelleanlegg, aggregat og fjernstyrt varme sørger for komfort året rundt. Hytta har overbygd terrasse, teknisk rom og utebod med god plass.

Tubbegardsvegen 89 er et sted for ro, natur og ekte hyttekos – her kan du senke skuldrene og bare nyte!
Velkommen til visning – denne hytta bør oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	83
Kommunal informasjon	89
Info fra VKR	126
Formuesverdi	127
Grunnbok	128
Nabolagsprofil	132
Andre vedlegg	134
Budskjema	140

Om Tubbegardsvegen 89

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Stue/kjøkken, to soverom, bad, teknisk rom, gang og vindfang.

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

- 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

1315 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i slakt hellende terreng, ca. 905 moh.

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 alle grensene grønne.

Beliggenhet

I stille og fredelige omgivelser i Fledda finner du denne eiendommen. Fledda er et populært hytteområde i fjellskogen mot Hedalsfjellet, ca 900 moh. Eiendommen har utsikt mot Busufjellet, Manfjellet og Trevasskolla, samt til Jotunheimen i det fjerne. På sommeren har man sol fra morgen til kveld, mens midtvinters er solen fremme noen timer midt på dagen.

Området rundt eiendommen byr på gode tur- og friluftsmuligheter med fine turstier sommerstid og flotte skiløyper vinterstid. Hedalen løypelag sikrer gode løper i området, løypenett på ca. 12 mil. Mer info om løypelaget kan en finne på <https://hedalen.no/foreninger/hedalen-loypelag/>.

Nærmeste skiløype ligger omlag 200 m. fra hytta, og tar deg videre til et omfattende løypenett med milevis av flotte løyper i nydelig fjellterreng. En topptur til Sæterknatten, Manfjellet eller Busufjellet kan alle anbefales, med og uten ski. En trugetur i måneskinn er også en spennende opplevelse. Om noen ønsker alpint er det barnebakke i Hedalen. Større alpinanlegg finner du i Valdres Alpinsenter i Aurdal eller i Nesbyen, begge ca. en times kjøring fra hytta.

Om sommeren er det mange fine turmuligheter både til fots og med sykkel.

Turterrenget passer for alle aldre, både store og små. Det er stier både i nærområdet, i

fjellområdet og ned til Vassfaret. For de som ønsker en toptur kan Surtind (1.094 m.o.h) og Sæterknatten (1.137 m.o.h) gi fine naturopplevelser. Et friskt bad i småvannene rundt, eller kanskje en kanotur, er også en fin opplevelse.

Hedalsområdet kan by mange vakre områder som Søbekkseter/Hellsenningen, Teinvassåsen/Reset, Vassfaret og Muggedalen- alle områder med flott natur, godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots. Området er også fint for jakt og fiske, med mulighet for å kjøpe jaktkort for rypejakt. Mange fine turtips og mer informasjon kan en finne på www.hedalen.no.

Fra hytta er det ca. 13 km til Joker Hedalen med dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr m.m. Til kommunesenteret Bagn er det ca. 43 km.

Fra Hedalen går det også vei over til Nesbyen i Hallingdal. Derfra er det kort vei til f.eks. Bjørneparken i Flå, Langedrag Naturpark på Tunhovd og Tropicana på Gol.

Hedalen ligger flott til helt sør i Valdres, og med sin raske og lette tilgjengelighet fra Oslo-området er det mange som finner sin hyttedrøm nettopp her.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 2016

Standard :

Bygget har tilkobling til avløp, det er ikke vanntilkobling. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Bygget har oppvarming med ved og olje (Wallas). Det er 12v strøm fra solcelleanlegg og 230v strøm fra bensindrevet aggregat.

Vedlikehold :

Løpende vedlikehold må gjennomføres i henhold til FDV dokumentasjon for benyttede bygningsdeler. Utskifting av komponenter/ bygningsdeler vurderes ut fra normale bruks/ levetidsbetraktninger.

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre.

Nedløp og beslag: Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Veggkonstruksjon: Yttervegg er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Vegg har liggende utlekting med tykkelse ca 23 mm. Det er musebånd mellom underliggere. Lufttilgang blir da mellomrommet mellom underliggere. Lufttilgangen er noe begrenset, men vurdert som tilstrekkelig ut fra stedlige klimaforhold.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtretragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktro. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vinduer: Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer.

Dører: Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylindrelås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav

høyde på terrasser. Deler av terrasser mangler rekkverk. På kontrollpunkt er det målt høydeforskjell på mer enn 50 cm mellom terreng og topp gulv. Terrasser er delvis snødekte ved befaringer. Det er ryddet snø fra deler av terrasser for å avklare byggemåte. Tg er satt ut fra synlige deler av terrasser.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser. Knirk er kommentert under punkt overflate, kan ha sammenheng med tilfarere.

Pipe og ildsted: Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, da denne mangler/ ikke tilgjengelig. Det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbar materiale mm.

Wallas: Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på terreng på oversiden av hytta. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Fuktsikring og drenering: Drenering er opplyst å være etablert med drenerende masser fylt i utgravd byggegrop og slissede plastrør med grøft ut av byggegrop. Ingen dokumentasjon. Ved befaringen er terreng og tomt dekket med snø. En må uansett være oppmerksom på at dreneringer har begrenset levetid og at behov for vedlikehold kan komme. Tg satt ut fra normal levetid. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Grunnmur og fundamenter: Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Lite synlig ved befaringen grunnet snø mot bygget. Tg satt ut fra synlige deler av bygningsdelen.

Terrengforhold: Ved befaringen ligger det snø rundt bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygget har ikke innlagt vann, derfor ingen utvendige vannledninger. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Avløpsrør er opplyst å være av plastrør fra byggeår.

Septiktank: Ved befaringen er utvendig anlegg dekket med snø. Plassering er ukjent. Type tank er ikke dokumentert. Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at pålagt kontroll og vedlikehold kan utføres, og for å unngå eventuelt fyringsforbud.

Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen. Vann som blir liggende mot fundament/ mur vil kunne føre til telehiv.

Veggkonstruksjon:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur.

Dersom det avdekkes skader, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre svekkelse av byggets bæreevne og for å redusere risikoen for fremtidig skadeutvikling.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktroa. Dette er en alternativ løsning i forhold til det som er anbefalt/ vist i blant annet preaksepterte løsninger i Sintef Byggforsk Detaljblad.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur.

Dersom skader ikke avdekkes og utbedres, kan dette medføre svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.

Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Gjelder spesielt vindu/ glass ved siden av inngangsdør.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere innvendig kondens på vindusglass, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller kontrollere luftfuktigheten i rommet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som kan føre til behov for utskifting eller reparasjon.

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert sikkerhet og energieffektivitet.

Overflater:

Det er registrert knirk i gulv i deler av bygget. Ved sjekk av fliser i gang for bom er det gjennomgående hul lyd ved forsiktig banking på fliser. Underlag fliser er ukjent.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre komfort og forhindre forverring over tid.

Det anbefales å undersøke underlaget for flisene i gangen nærmere, og eventuelt utbedre dersom det avdekkes feil eller mangler. Hul lyd ved banking kan indikere dårlig vedheft, noe som øker risikoen for at flisene kan løsne eller sprekke.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Høydeforskjeller gulvoverflate er sjekket på utvalgte punkter som stikkprøvekontroll i stue/ kjøkken. Målinger viser høydeforskjeller innad i rom innenfor 15 mm. Da rommene er møblert og innredet kan det være områder med andre høydeforskjeller enn det som er registrert ved stikkprøvekontroll.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur, da slike skader kan svekke byggets bæreevne og føre til kostbare utbedringer dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.

Wallas:

I forkant av befaringen var det avtalt at eier skulle sette på oppvarming med fjernstyringen. Dette hadde ikke fungert. Det er vurdert at forholdet kan skldes problematikk rundt utgått 2g funksjon på mobilnettet.

Konsekvens/tiltak: Det bør undersøkes nærmere hvorfor fjernstyringen ikke fungerte ved dette forsøket på oppvarming med fjernstyring, da dette kan skyldes utgått

2G-funksjon på mobilnettet.

Manglende fjernstyring kan medføre redusert mulighet for oppvarming av hytta i forkant av besøk/ bruk.

Etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Vannledninger:

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

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert. Gjelder felles borehullsbrønn.

Konsekvens/tiltak: Vannkvalitet må dokumenteres. Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra borehullsbrønnen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets egnethet til bruk, noe som kan medføre helsemessig risiko.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG3:

Andre innvendige forhold:

Bruk av bensindrevne maskiner inne i bygning med rom for varig opphold er vurdert som uheldig løsning. Avstand mellom eksosrør av metall og treverk er minimal.

Løsningen er vurder som brannfarlig. Det er ikke dokumentert at det er gasstett konstruksjon mellom bod og soverom inne i hytta.

Konsekvens/tiltak: Det bør før videre bruk etableres forsvarlig brannsikring rundt aggregatet og eksosrøret for å redusere brannfare.

Det må dokumenteres at det er en gasstett konstruksjon mellom bod og soverom for å hindre spredning av farlige avgasser og redusere risiko for helseskade og brann.

Selv med tiltak vil dette være en uheldig løsning. For å sikre sikker bruk er takstmannens vurdering at aggregatet bør flyttes ut av bygget.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. I tillegg til dør i våtsone er det trepanel i våtsone ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut trepanel og dør i våtsone ved dusj og servant, da uegnede materialer i våtsone kan føre til oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert at det er glippe mellom belegget og veggfliser i dusjsone. Lasermålinger på gulvet viser at gulv utenfor dusjsone er tildels flatt med et område hvor det er motfall mot sluk. I dusjsone er det et lite fall mot sluk, etablert fall avviker fra krav pr i dag og ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres sprekker i gulvbelegget og glippe mellom belegget og veggfliser i dusjsone for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fukt- og råteskader.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. I dusjnisse er det mangler ved utførelse. Belegget på gulv er lagt etter fliser på vegger. Belegget er ført opp mot fliser/ panel. Det er lagt mykfuge i overgang flis belegget i deler av dusjnisse, men det mangler i noen områder, her er det glippe mellom flis og belegget. Det er ikke etablert membrann på vegger i våtsoner på siden av fliser i dusjnisse eller i våtsone ved servant.

Konsekvens/tiltak: Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt i alle våtsoner, spesielt i dusjnisse og ved servant, for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feil utført membran og tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TGIU:

Taktekking:

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege

seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres fra bakkenivå. Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller andre bygningsmessige skader over tid.

Utvendige trapper:

Fra terrasser er det trapper av impregnert treverk ned på terreng. Trapper mangler rekkverk. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri. Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fall og personskader.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av trappene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle andre avvik eller behov for utbedring.

Terrengforhold:

Ved befaringen ligger det snø rundt bygget. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygget.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er opplyst i tidligere rapporter at radonsperre er etablert. Dokumentasjon utover ferdigattest er ikke fremlagt.

Det er etablert/ plassert bensindrevet aggregat i utvendig bod.

Utvendige trapper og deler av terrasser mangler rekkverk.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er krysset av for andre avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Forholdet gjelder bensinaggregat plassert i bod i bygget.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør før videre bruk etableres forsvarlig brannsikring rundt aggregatet og eksosrøret for å redusere brannfare.

Det må dokumenteres at det er en gasstett konstruksjon mellom bod og soverom for å hindre spredning av farlige avgasser og redusere risiko for helseskade og brann.

Selv med tiltak vil dette være en uheldig løsning. For å sikre sikker bruk er takstmannens vurdering at aggregatet bør flyttes ut av bygget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Harald Arne Haugen, 2021

Beskrivelse: Det var ikke nok fall til sluk i dusj. Dette ble påklaget og deretter utbedret av utbygger.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Harald Arne Haugen, 2021

Beskrivelse: Fall til sluk ble utbedret.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Sluk ble senket og gulvbelegg sveiset.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Pelias, 2024

Beskrivelse: Det ble observert stokkmaur inne i hytta i 2024. Det ble umiddelbart gjort tiltak av Pelias. For å være sikker ba vi om at de gasset mot maur. Det har ikke vært observert maur siden.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank,

pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Rapport fra Pelias.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, to soverom, bad, teknisk rom, gang og vindfang.

Bod.

Overbygd inngangsparti.

Terrasser.

Standard

Velkommen til en sjarmerende og gjennomført Heddahytte beliggende på en trivelig naturtomt omgitt av vakker fjellskog og åpent myrterreng. Hytta ligger i populære Fledda – et attraktivt hytteområde som grenser mot snaufjellet og Hedalsfjella. Her får du flott utsikt mot omkringliggende fjell og daler, og naturen starter rett utenfor døra. Området byr på gode turmuligheter året rundt, med fiskevann, jaktterreng og høystandard skiløyper vinterstid.

Eiendommen er bebygd med en klassisk Heddahytte som fremstår med normal standard og gode bruksfunksjoner. Hytta har et naturlig og helhetlig uttrykk i materialbruk, og er godt tilpasset det vakre fjellmiljøet. Taktekingen består av impregnerte takbord med tretakrenner med beslag – en løsning som både er estetisk vakker, varig og miljøvennlig.

Hytta har helårsvei, men er ikke tilkoblet strømnnett. Den har et solcelleanlegg som sørger for belysning og uttak rundt i bygget, samt et 230V-anlegg drevet av bensinaggregat. Det er installert «Ring hytta varm»-løsning med Webasto/ varmeapparat med fjernstyring. Vann hentes fra felles borehullsbrønn via sisterner og er tilknyttet både kjøkken og bad. Avløp er tilkoblet privat anlegg.

Det er opplyst om tidligere aktivitet av stokkmaur, men tiltak utført av Pelias i 2024 med gassing og bekjempelse har vært vellykkede – det har ikke vært observert ny aktivitet etter dette.

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti som ønsker deg velkommen. Innenfor finner du en praktisk entré med flislagt gulv og god plass til sko og yttertøy.

Videre kommer du inn i hyttas hovedrom, som består av stue, kjøkken og spisestue i

delvis åpen løsning – en romløsning som gir både sosialt samvær og godt lysinnslipp. Stua har en lun og hyggelig atmosfære med synlige takvinkler, store vinduer og en flott peisovn som gir både varme og kos. En Wallas parafinbrenner sørger for stabil varme, og kan fjernstyres slik at du ankommer en varm og innbydende hytte. Fra stua er det utgang til en liten terrasse, perfekt for rolige stunder med kaffekoppen og utsikten.

Spisestua har god plass til et stort spisebord – et naturlig samlingspunkt for måltider, brettspill og samtaler. Store vindusflater gir fantastisk utsikt og slipper fjelllyset inn. Kjøkkenet fra Sigdal er både praktisk og stilrent, med glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum. Her finner du komfyr, platetopp og kjøleskap – alle med propandrift. Bak platetoppen er det montert glassplate som sprutsikring, og propanbeholderne er plassert i eget teknisk rom. Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd terrasse – et perfekt sted for å nyte varme sommerdager eller lune høstkvelder sammen med familie, venner og kjente. .

Hytta har to koselige soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Hovedsoverommet er noe større og egner seg godt som foreldresoverom.

Hyttebadet er etablert med belegg på gulv og panel på veggoverflate og himling. Her er det innredning med glatte, malte fronter og nedfelt servant, speilskap på vegg og dusjnische med glassvegger og overflate av fliser. Videre er det montert vakuumtoalett av typen Jetz.

I innvendig bod/teknisk rom finner du propandrevet vannvarmer som henter vann fra sistene som fylles manuelt. Her er også hyller for praktisk oppbevaring.

Utvendig bod rommer aggregat med eksosrør ut gjennom yttervegg, og har god plass til ski, ved og annet utstyr.

Tomta er naturpreget, omkranset av lyng, fjellbjørk og utsyn mot fjell og vidde. Det finnes flere fine uteplasser rundt hytta – både for solrike dager og for ly mot vær og vind.

Beliggenheten er spesielt attraktiv for deg som søker naturopplevelser og ro. Her er det kort vei til turterreng, jakt- og fiskeområder, og skiløyper av høy standard om vinteren. Selger trekker spesielt frem stillheten, det rike dyrelivet med reinsdyr, elg og fugl, samt fellesskapet med hyggelige naboer. Dette er stedet for deg som verdsetter natur, rekreasjon og ekte fjellhygge.

Tubbegardsvegen 89 gir deg alt du ønsker av en moderne hytte med tradisjonelt preg – god standard, flotte materialer og en nydelig beliggenhet. Her får du tid til avslapping, til aktiviteter og til å være sammen med dem du er glad i – midt i fjellnaturen.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Følgende møbler/innbo/løsøre/utstyr skal likevel ikke følge med i handelen:

- hjortehode
- alle ski
- bøker
- en del av kjøkkenutstyr
- sofabordet
- saueskinn
- verktøykasse

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

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.

12V elektrisk anlegg med aggregat . Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

TV/Internett/Bredbånd

Mobilnett 4G.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Det er ikke mulighet for strømtilkobling per dags dato.

Det gjøres oppmerksom på at utebildene som er benyttet i prospektet ble tatt før nabohytte, Tubbegardsvegen 95, ble bygget.

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Innbo og møbler som ikke skal medfølge i handelen vil bli fjernet.

Sør Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

Det som finnes på eiendommen av røykvarsler, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr iht. 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn.

Ring hytta varm/ wallas med fjernstyring.

Selger opplyser at Wallas parafinbrenneren har styringsenhet som opererer med SMS. Styringsenheten har fungert på 2G, men nå er 2G-funksjonen på mobilnettet utgått. Selger har bestilt ny styringsenhet (som er kompatibel på 5G) til wallasen. Enheten vil bli montert så fort den er levert.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

67 640 (Omkostninger totalt)

84 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 734 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 737 340 (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. 2026:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 468,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.021,-

Tilsynsgebyr privat avløp kr. 500,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.371,- + Slamavskiller kr. 542,- pr. m3.

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

Informasjon om formuesverdi

Kr. 862.500,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg opplyser selger at man må påberegne utgifter til:

Brøyting kr. 6.542,-inkl. vei og bom.

Frivillig løypeavgift kr. 1.500,-. 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 86, bruksnummer 126 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:

3449/86/126:

25.11.1909 - Dokumentnr: 900288 - Utskifting

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1909 - Dokumentnr: 900289 - Utskifting

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1909 - Dokumentnr: 900290 - Utsifting

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1974 - Dokumentnr: 2156 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Hedalen kirke

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1974 - Dokumentnr: 5846 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:42

Rett til parkeringsplass

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1975 - Dokumentnr: 5621 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:55

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1975 - Dokumentnr: 5623 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:56

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1976 - Dokumentnr: 2441 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Busua vannverk

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1978 - Dokumentnr: 2375 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:68

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1978 - Dokumentnr: 2377 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:69

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1979 - Dokumentnr: 3381 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:40
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1979 - Dokumentnr: 6521 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1980 - Dokumentnr: 4878 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:70
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1983 - Dokumentnr: 192 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:64
Bestemmelse om veg
Rett til parkeringsplass
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1983 - Dokumentnr: 1832 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:75
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1983 - Dokumentnr: 1835 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:66
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1983 - Dokumentnr: 5047 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:65
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1986 - Dokumentnr: 4585 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:71
Rett til parkeringsplass
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1988 - Dokumentnr: 3832 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: SØR-AURDAL KRAFTANDELSLAG
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1989 - Dokumentnr: 228 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:79
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 7089 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:66
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 7090 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:68
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 7091 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:79
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 7092 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:101
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 7094 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:69
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 7095 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:71
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2005 - Dokumentnr: 7358 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:63
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2008 - Dokumentnr: 974291 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:101
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2011 - Dokumentnr: 171978 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:75
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2018 - Dokumentnr: 823209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1012329 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:86 Bnr:126

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.08.2018.

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhentede tegninger stemmer godt overens med eksisterende bygning.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.08.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har helårsadkomst fra FV243 ved Hedalen kirke på privat vei.

Den private veien har elbom med avgift. Fra avkjøring FV 243 er det ca 8 km opp til

eiendommen.

Eiendommene i området har felles ansvar for vedlikehold av tilkomstvei. Det foreligger ikke dokumentasjon på hva vedlikeholdsansvaret innebærer.

Felles vannpost for hyttefeltet. Vann til sisterne hentes i felles borehullsbrønn, kun 50 m fra hytta.

Innvendig vannsystem med tank. Selger har benyttet vannslange fra borehullsbrønnen for å fylle vanntanken i hytta.

Hytta er tilkoblet privat avløpsanlegg med septiktank og sprede/ infiltrasjonsgrøft.

Her er det registrert en 2 m³ slamavskiller, som tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil. Sist tømt 31.07.2023.

Vakuumpolett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Delarealer:

Delareal: 1 315 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id: 0540R065

Navn: Omregulering Fledda

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 01.11.2011

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/181/Reguleringsbestemmelser_0540R065.pdf

Delarealer:

Delareal: 4 m

Formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Delareal: 1 311 m

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

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

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
- Inngrepsfrie naturområder
- Torv og myr
- Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/ overtakelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,10 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Ansvarlig megler bistås av

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Oppdragstaker

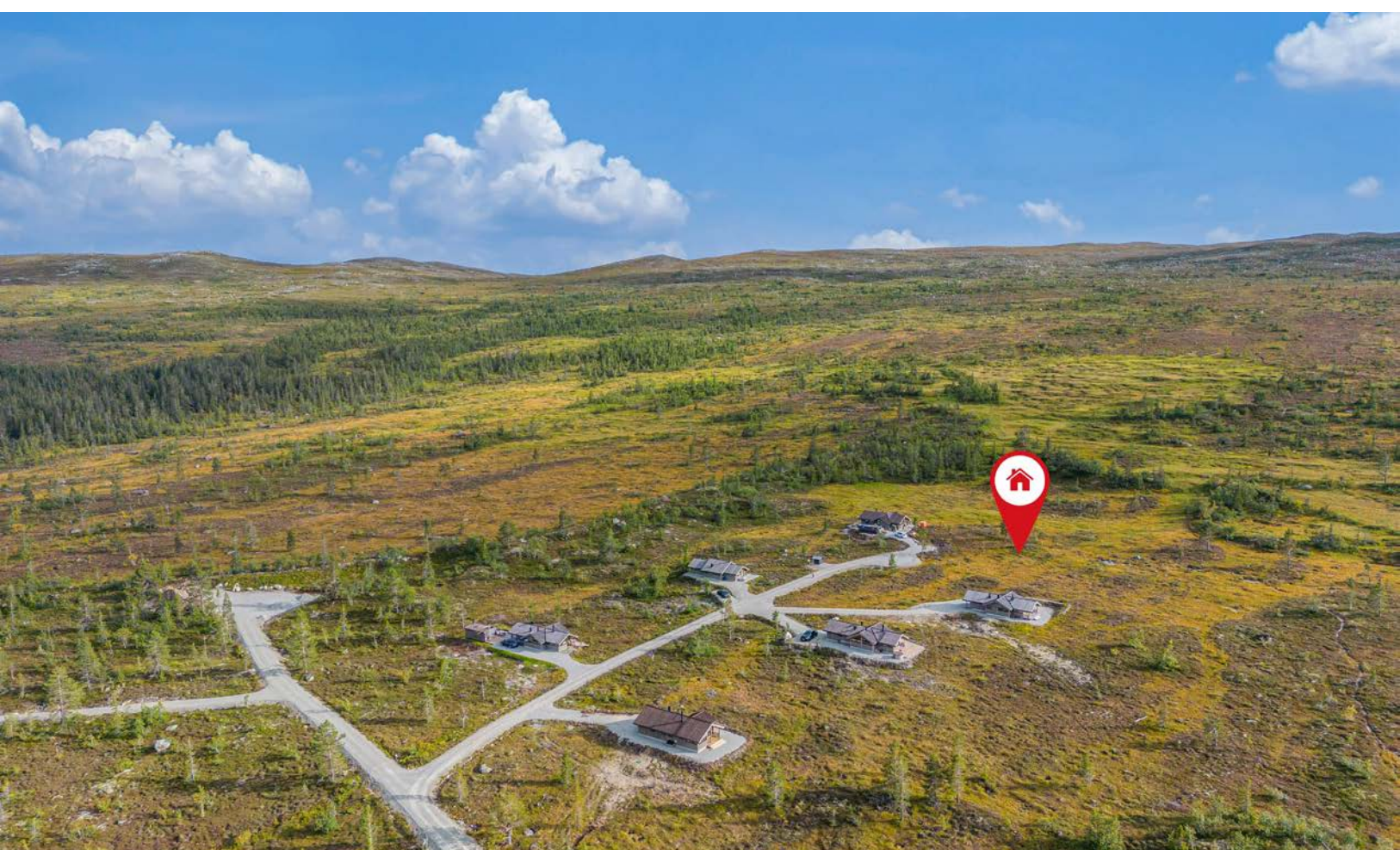
Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

25.02.2026

























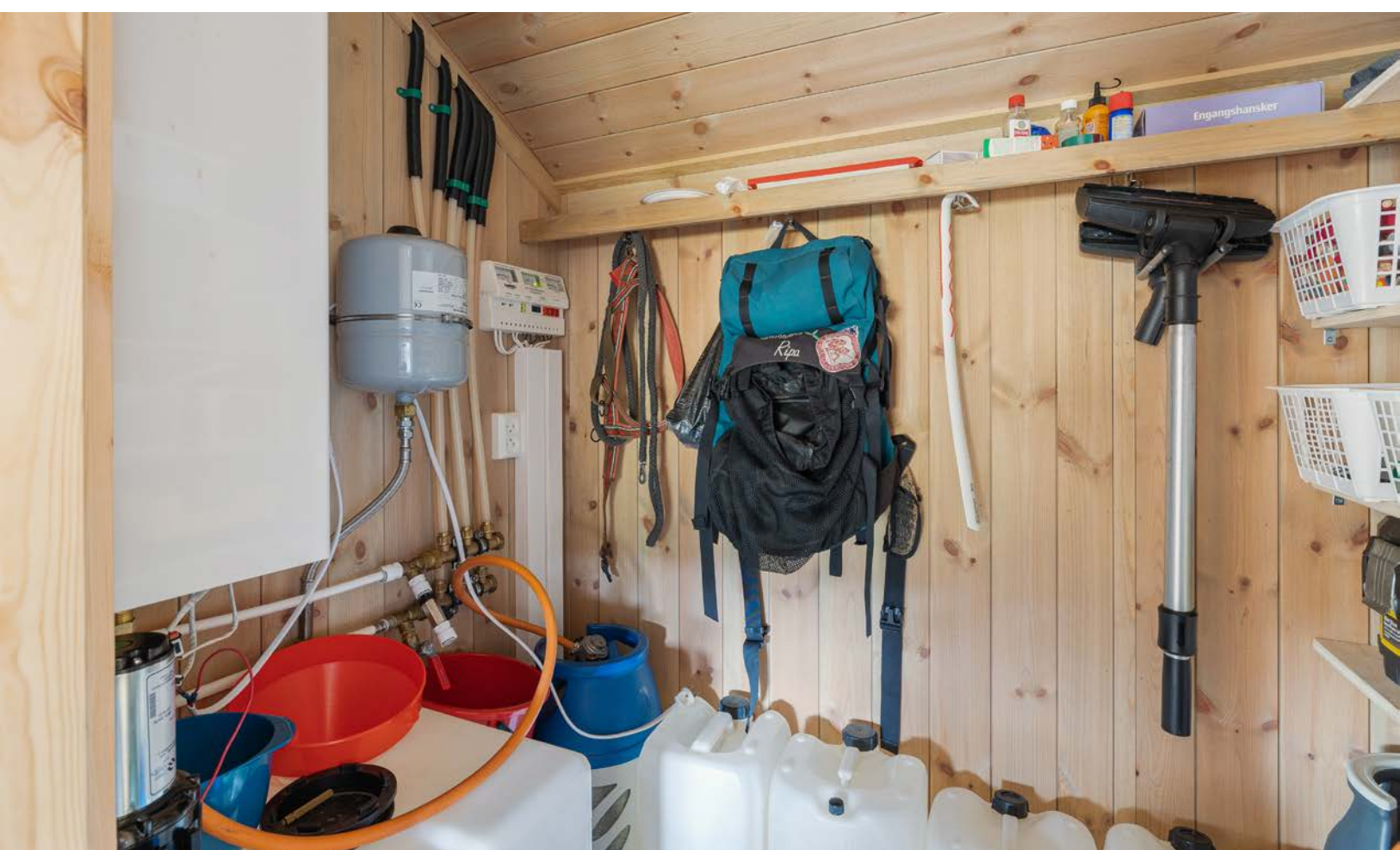














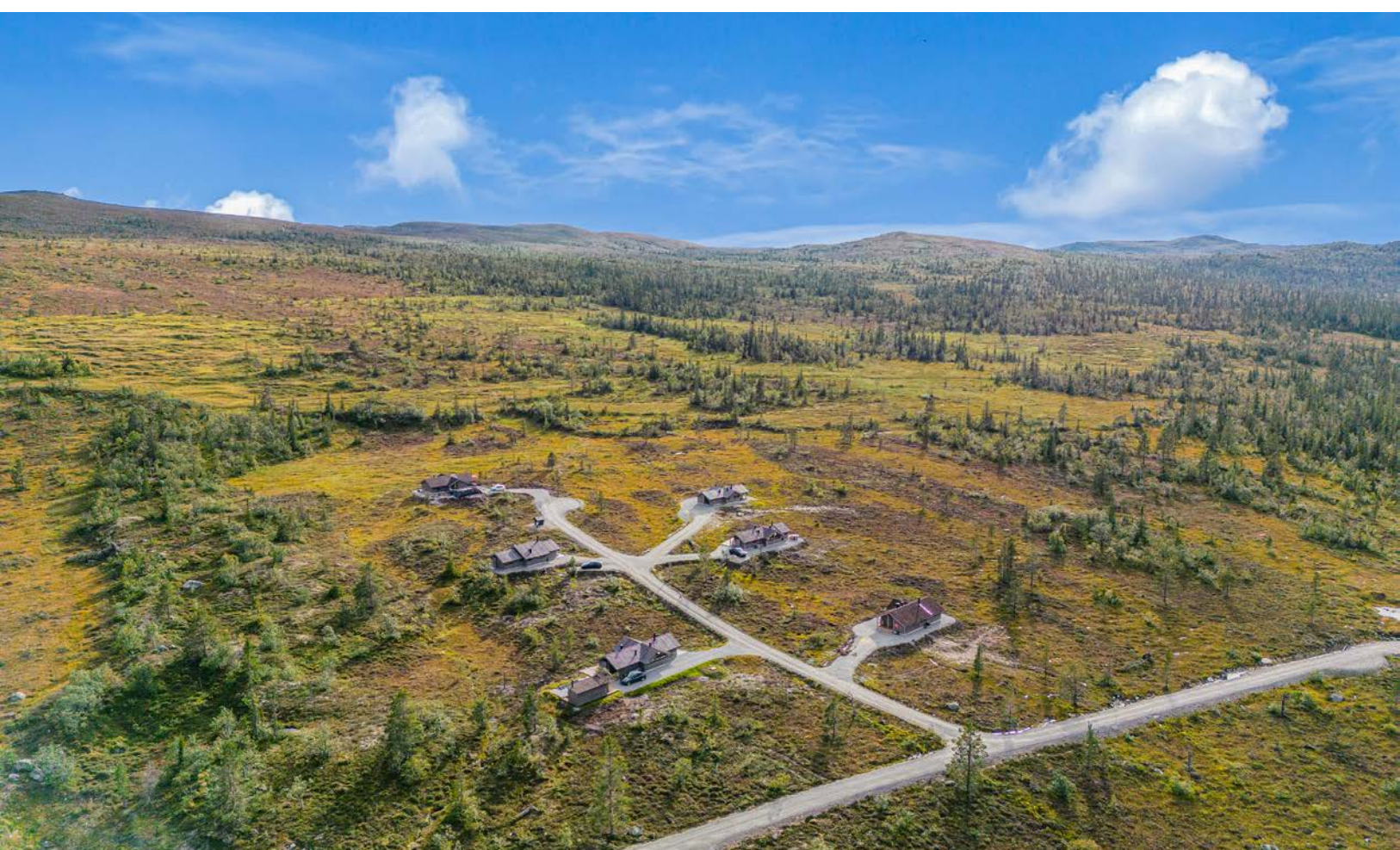














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tubbegardsvegen 89 , 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 86, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 19145-1423

Referansenummer: JC1428

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ 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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygd med Heddahytte med byggetillatelse omsøkt i 2016. Hytta fremstår som i hovedsak normalt vedlikehold.

Bygget har avvik i forhold til gjeldene krav til utvendige rekkverk, våtrom og brannsikkerhet. Avvik brannsikkerhet gjelder bensindrevet aggregat inne i byggets utvendige bod.

Ved befaringen er det registrert noen avvik på våtrom i forhold til fall, membran og uegnede materialer i våtsoner. Fuktsøk og hulltaking har ikke avdekket fuktskader rundt våtrommet.

3 av 4 tg3 punkt gjelder våtrom/ bad. Det fjerde tg3 punktet gjelder aggregat i bod.

Det er opplyst om aktivitet av stokkmaur i bygget. Rapport fra Pelias dokumenterer at det er gjennomført utrydding av stokkmaur, blant annet med gassing. Lukkede konstruksjoner i bygget hvor stokkmaur kan ha hatt seg inn og påført skade er ikke åpnet eller sjekket. Eier opplyser at det ikke har vært registrert aktivitet etter tiltak gjennomført av Pelias i 2024.

Generelt fremstår hytta som i normal stand og med normale bruksfunksjoner.

Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler (ved utgått levetid) må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takteking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner. Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Veggen har liggende utlekting med tykkelse ca 23 mm. Det er musebånd mellom underliggere. Lufttilgang blir da mellomrommet mellom underliggere. Lufttilgangen er noe begrenset, men vurdert som tilstrekkelig ut fra stedlige klimaforhold.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtretragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktro. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Deler av terrasser mangler rekkverk. På kontrollpunkt er det målt høydeforskjell på mer enn 50 cm mellom terreng og topp gulv. Terrasser er delvis snødekte ved befaringer. Det er ryddet snø fra deler av terrasser for å avklare byggemåte. Tg er satt ut fra synlige deler av terrasser.

Fra terrasser er det trapper av impregnert treverk ned på terreng. Trapper mangler rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. I vindfang er det fliser på gulv. I teknisk rom er det beleg.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser. Knirk er kommentert under punkt overflate, kan ha sammenheng med tilfere.

Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, da denne mangler/ ikke tilgjengelig. Det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm.

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre.

Normal funksjon ved befaringen.

I utvendig bod er det etablert bensindrevet aggregat med eksosrør ut gjennom yttervegg av flexirør av metall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hyttebad er etablert med beleg på gulv, plater i dusjnise, panel på hysterende veggoverflate og himling.

Vegger i dusjnise har overflater av fliser. Øvrige vegger og himling er kledd med trepanel.

Gulv i badet har overflater av beleg med oppbrett på vegg. I dusjsone er det en liten senkning i forhold til resterende del av gulvet.

Membran gulv består av beleg med oppbrett opp mot veggoverflater. Sluk i dusjsone av plast.

I badet er det montert innredning med nedfelt servant. Innredning med glatte malte fronter. Det er dusjvegger montert ved dusjnise. Videre er det montert vakuumskalett av typen Jetz. Funksjoner er ikke testet da vann er frakoblet ved befaringen.

Det er ventilering i rommet med ventil i himling med ventilasjonsrør over tak.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av Sigdal i følge tidligere

Beskrivelse av eiendommen

rapporter. Glassplate på vegg bak platetopp som sprutsikring.
Komfyr, platetopp og kjøleskap med propandrift.
Kjøkken har kun naturlig ventilering via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er etablert vannrør mellom sistene og vannvarmer til bad og kjøkken. Rørøpplagg av plastrør med rør i rør opplegg. Vannrør avsluttet åpen i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, toalett mm. Tg satt ut fra alder. Ikke funksjonstestet.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. I teknisk rom er det montert vannvarmer med propandrift. Vannvarmer henter vann fra sisterner som fylles manuelt. Funksjon ikke testet, tg satt ut fra alder.

Det er etablert 4 installasjoner med propandrift i bygget. Dette er komfyr, koketopp, kjøleskap og vannvarmer. Propanbeholdere er plassert i teknisk rom.

Anlegget er ikke testet ved befaringen. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon for anlegget. Det presiseres at det kreves spesialkompetanse for montering av denne type anlegg. Det anbefales at dokumentasjon innhentes og rutiner for lekkasjetesting/ varsling sjekkes for sikker bruk. Lekkasje av propangass kan føre til alvorlig skade for brukere av bygget. Tg satt ut fra alder på anlegget.

Bygget har et 2 delte anlegg som består av hovedanlegg med solcelleanlegg med uttak og belysning rundt i bygget. I tillegg er det 230v strømuttak med strøm fra bensindrevet aggregat. Det er automatsikring i bod for 230v strømkurs.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Drenering er opplyst å være etablert med drenerende masser fylt i utgravd byggegrop og slissede plastrør med grøft ut av byggegrop. Ingen dokumentasjon. Ved befaringen er terreng og tomt dekket med snø. En må uansett være oppmerksom på at dreneringer har begrenset levetid og at behov for vedlikehold kan komme. Tg satt ut fra normal levetid. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Lite synlig ved befaringen grunnet snø mot bygget. Tg satt ut fra synlige deler av bygningsdelen.

Ved befaringen ligger det snø rundt bygget.

Bygget har ikke innlagt vann, derfor ingen utvendige vannledninger. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Avløpsrør er opplyst å være av plastrør fra byggeår.

Ved befaringen er utvendig anlegg dekket med snø. Plassering er ukjent. Type tank er ikke dokumentert.

Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er opplyst i tidligere rapporter at radonsperre er etablert. Dokumentasjon utover ferdigattest er ikke fremlagt.

Det er etablert/ plassert bensindrevet aggregat i utvendig bod. Utvendige trapper og deler av terrasser mangler rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

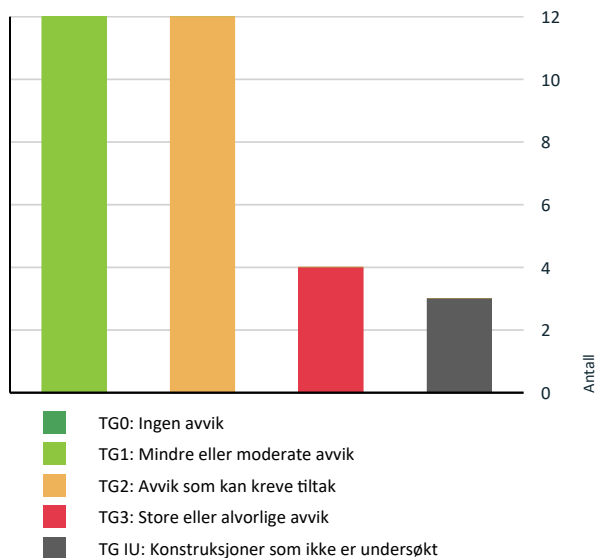
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Innhentede tegninger stemmer godt overens med eksisterende bygning.

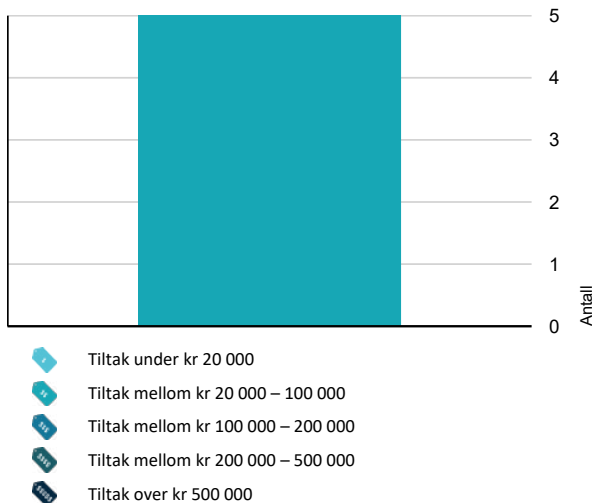
Sammendrag av boligens tilstand

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 alene. Eier har gitt informasjon om eiendom og bygning på epost og telefon.

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.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Boligen er møblert ved befaringen. I kontrollpunkt etasjeskiller/ gulv på grunn er det utført stikkprøve sjekk av høydeforskjeller. Da bygget er møblert og har fast innredning kan det være områder med andre høydeforskjeller enn det som er oppgitt i kontrollpunktet.

Ved befaringen er det kuldegrader og oppholdsvær. Hytta er kald og ikke oppvarmet, det vil si at det kuldegrader inne i bygget ved befaringen. Terreng, tak og deler av terrasse er dekket med snø ved befaringen.

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

Funksjoner 230v strøm, avløp, vann og propan er ikke testet.

Eier har gitt opplysninger om bygning og eiendom, i tillegg til at tidligere rapporter og prospekt er fremlagt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Wallas [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Satt ut fra tidspunkt for søknad om byggetillatelse. Bygget skal være bygget i 2017

Anvendelse

Standard

Bygget har tilkobling til avløp, det er ikke vann tilkobling. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Bygget har oppvarming med ved og olje (Wallas). Det er 12v strøm fra solcelleanlegg og 230v strøm fra bensindrevet aggregat.

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må gjennomføres i henhold til FDV dokumentasjon for benyttede bygningsdeler. Utskifting av komponenter/ bygningsdeler vurderes ut fra normale bruks/ levetidsbetraktninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres fra bakkenivå. Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller andre bygningsmessige skader over tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at pålagt kontroll og vedlikehold kan utføres, og for å unngå eventuelt fyringsforbud.

Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen. Vann som blir liggende mot fundament/ mur vil kunne føre til telehiv.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utevendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Vegg har liggende utlekting med tykkelse ca 23 mm. Det er musebånd mellom underliggere. Lufttilgang blir da mellomrommet mellom underliggere. Lufttilgangen er noe begrenset, men vurdert som tilstrekkelig ut fra stedlige klimaforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

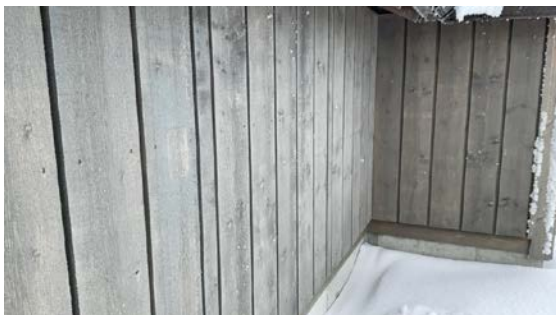
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur.

Dersom det avdekkes skader, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre svekkelse av byggets bæreevne og for å redusere risikoen for fremtidig skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktroa. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertaksduk på taktroa. Dette er en alternativ løsning i forhold til det som er anbefalt/ vist i blant annet preaksepterte løsninger i Sintef Byggforsk Detaljblad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur.

Dersom skader ikke avdekkes og utbedres, kan dette medføre svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.



Lufting er etablert over diffusjonsåpen taktro

TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe tophengsla luftvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Gjelder spesielt vindu/ glass ved siden av inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere innvendig kondens på vindusglass, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller kontrollere luftfuktigheten i rommet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som kan føre til behov for utskifting eller reparasjon.



TG 2 Dører

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dører må justeres.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødig slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert sikkerhet og energieffektivitet.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Deler av terrasser mangler rekkverk. På kontrollpunkt er det målt høydeforskjell på mer enn 50 cm mellom terreng og topp gulv. Terrasser er delvis snødekte ved befaringer. Det er ryddet snø fra deler av terrasser for å avklare byggemåte. Tg er satt ut fra synlige deler av terrasser.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasser er bygd uten rekkverk på deler av terrassene. Etablert rekkverk er ca 70 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør monteres rekkverk på alle deler av terrassene hvor det mangler, og eksisterende rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde.

Manglende eller for lave rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen mellom terreng og terrassegulv overstiger 50 cm.



! TG IU Utvendige trapper

Fra terrasser er det trapper av impregneret treverk ned på terreng. Trapper mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fall og personskader.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av trappene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle andre avvik eller behov for utbedring.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. I vindfang er det fliser på gulv. I teknisk rom er det beleg.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

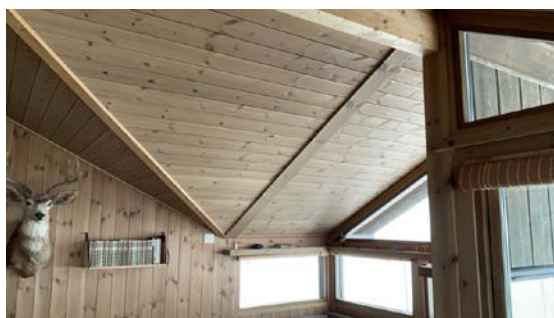
Det er registrert knirk i gulv i deler av bygget. Ved sjekk av fliser i gang for bom er det gjennomgående hul lyd ved forsiktig banking på fliser. Underlag fliser er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre komfort og forhindre forverring over tid.

Det anbefales å undersøke underlaget for flisene i gangen nærmere, og eventuelt utbedre dersom det avdekkes feil eller mangler. Hul lyd ved banking kan indikere dårlig vedheft, noe som øker risikoen for at flisene kan løsne eller sprekke.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser. Knirk er kommentert under punkt overflate, kan ha sammenheng med tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

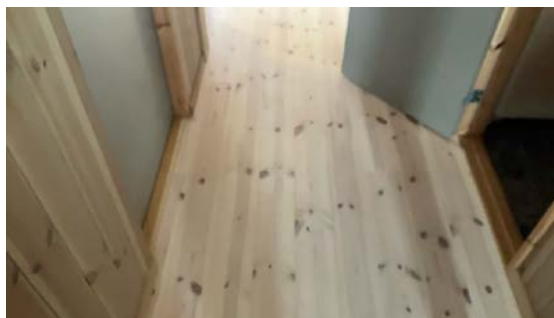
Det er dokumentert med rapport fra Pelias at det har vært stokkmaur i bygget og i konstruksjoner. Det er gjennomført utrydding med gassing av konstruksjoner, men konstruksjoner er ikke åpnet/ sjekket for skader på komponenter.

Høydeforskjeller gulvoverflate er sjekket på utvalgte punkter som stikkprøvekontroll i stue/ kjøkken. Målinger viser høydeforskjeller innad i rom innenfor 15 mm. Da rommene er møblert og innredet kan det være områder med andre høydeforskjeller enn det som er registrert ved stikkprøvekontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på konstruksjoner etter stokkmaur, da slike skader kan svekke byggets bæreevne og føre til kostbare utbedringer dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.



TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipes med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, da denne mangler/ ikke tilgjengelig. Det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm.



TG 2 Wallas

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen på oversiden av hytta. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I forkant av befaringen var det avtalt at eier skulle sette på oppvarming med fjernstyringen. Dette hadde ikke fungert. Det er vurdert at forholdet kan skides problematikk rundt utgått 2g funksjon på mobilnettet.

Konsekvens/tiltak

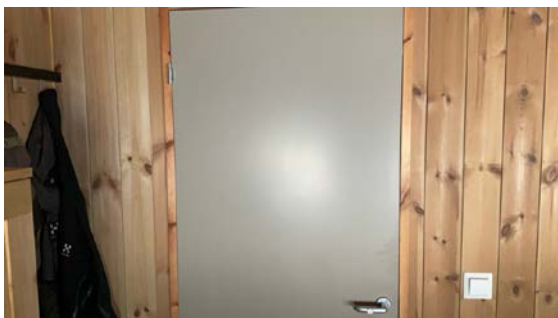
- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hvorfor fjernstyringen ikke fungerte ved dette forsøket på oppvarming med fjernstyring, da dette kan skyldes utgått 2G-funksjon på mobilnettet. Manglende fjernstyring kan medføre redusert mulighet for oppvarming av hytta i forkant av besøk/ bruk.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmen av tre. Normal funksjon ved befaringen.



! TG 3 Andre innvendige forhold

I utvendig bod er det etablert bensindrevet aggregat med eksosrør ut gjennom yttervegg av flexirør av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av bensindrevne maskiner inne i bygning med rom for varig opphold er vurdert som uheldig løsning. Avstand mellom eksosrør av metall og treverk er minimal. Løsningen er vurder som brannfarlig. Det er ikke dokumentert at det er gasstett konstruksjon mellom bod og soverom inne i hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør før videre bruk etableres forsvarlig brannsikring rundt aggregatet og eksosrøret for å redusere brannfare. Det må dokumenteres at det er en gasstett konstruksjon mellom bod og soverom for å hindre spredning av farlige avgasser og redusere risiko for helseskade og brann.

Selv med tiltak vil dette være en uheldig løsning. For å sikre sikker bruk er taksmannens vurdering at aggregatet bør flyttes ut av bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Hyttebad er etablert med belegg på gulv, plater i dusjnise, panel på resterende veggoverflate og himling.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger i dusjnise har overflater av fliser. Øvrige vegger og himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

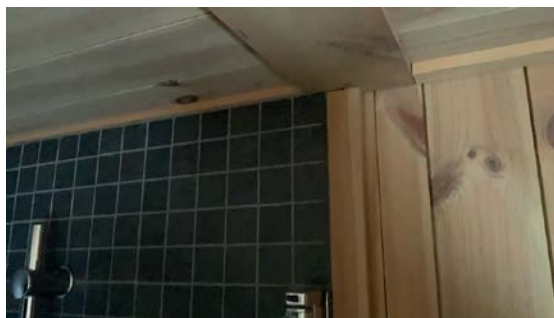
I tillegg til dør i våtsonen er det trepanel i våtsonen ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

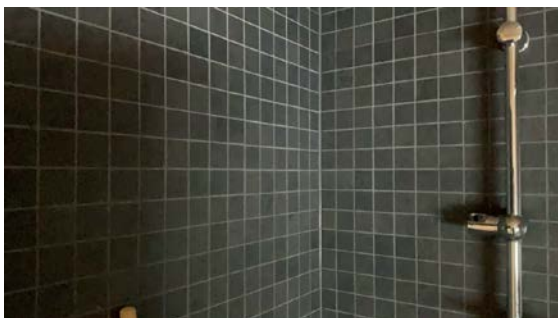
Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut trepanel og dør i våtsonen ved dusj og servant, da uegnede materialer i våtsonen kan føre til oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overgang med panel i våtsonen ved dusj

Tilstandsrapport



Dusjnise

ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Gulv i badet har overflater av belegg med oppbrett på vegg. I dusjsone er det en liten senkning i forhold til resterende del av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert at det er glippe mellom belegg og veggfliser i dusjsone. Lasermålinger på gulvet viser at gulv utenfor dusjsone er tildels flatt med et område hvor det er motfall mot sluk. I dusjsone er det et lite fall mot sluk, etablert fall avviker fra krav pr i dag og ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i gulvbelegget og glippe mellom belegg og veggfliser i dusjsone for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fukt- og råteskader.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hjørne i dusjnise, glippe mellom veggflis og belegg



Belegg oppunder panel under servantinnredning

ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran gulv består av belegg med oppbrett opp mot veggoverflater. Sluk i dusjsone av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

I dusjnise er det mangler ved utførelse. Belegget på gulv er lagt etter fliser på vegger. Belegget er ført opp mot fliser/ panel. Det er lagt mykfuge i overgang flis belegget i deler av dusjnise, men det mangler i noen årråder, her er det glippe mellom flis og belegget. Det er ikke etablert membrann på vegger i våtsoner på siden av fliser i dusjnise eller i våtsoner ved servant.

Konsekvens/tiltak

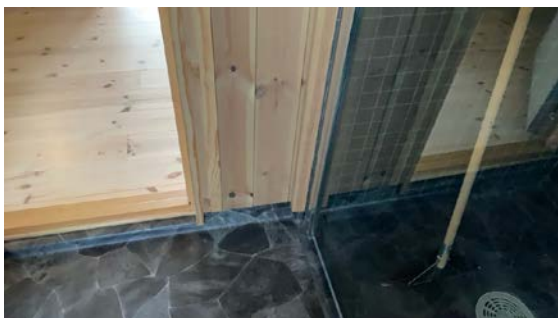
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt i alle våtsoner, spesielt i dusjnise og ved servant, for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feil utført membran og tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnise



Glippe mellom belegg og fliser i dusjnise

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I badet er det montert innredning med nedfelt servant. Innredning med glatte malte fronter. Det er dusjvegger montert ved dusjnise. Videre er det montert vakuumtoalett av typen Jetz. Funksjoner er ikke testet da vann er frakoblet ved befaringen.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilering i rommet med ventil i himling med ventilasjonsrør over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller muggdannelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt bad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er levert av Sigdal i følge tidligere rapporter. Glassplate på vegg bak platetopp som sprutsikring. Komfyr, platetopp og kjøleskap med propandrift.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har kun naturlig ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er etablert vannrør mellom sistene og vannvarmer til bad og kjøkken. Røropplegg av plastrør med rør i rør opplegg. Vannrør avsluttet åpen i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i konstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, toalett mm. Tg satt ut fra alder. Ikke funksjonstestet.

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.



! TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom er det montert vannvarmer med propandrift. Vannvarmer henter vann fra sisterner som fylles manuelt. Funksjon ikke testet, tg satt ut fra alder.

! TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert 4 installasjoner med propandrift i bygget. Dette er komfyr, koketopp, kjøleskap og vannvarmer. Propanbeholdere er plassert i teknisk rom.

Anlegget er ikke testet ved befaringen. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon for anlegget. Det presiseres at det kreves spesialkompetanse for montering av denne type anlegg. Det anbefales at dokumentasjon innhentes og rutiner for lekkasjetesting/ varsling sjekkes for sikker bruk. Lekkasje av propangass kan føre til alvorlig skade for brukere av bygget. Tg satt ut fra alder på anlegget.



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 bygningsmessig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Bygget har et 2 delt anlegg som består av hovedanlegg med solcelleanlegg med uttak og belysning rundt i bygget. I tillegg er det 230v strømuttak med strøm fra bensindrevet aggregat. Det er automatsikring i bod for 230v strømkurs.

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.
2017 Anlegg fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen dokumentasjon for utførte elarbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
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. Her er det i tillegg til 12v anlegg noe 230v anlegg. Dette anlegget er ikke tilkoblet strømnettet men driftes av bensindrevet aggregat i bygget.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dokumentasjon for 230v anlegg mangler er det naturlig å anbefale at elkontroll gjennomføres.

Generell kommentar

Ved befaringen er 12v anlegg testet ved å benytte lyspunkt. Anlegget er ikke videre vurdert da takstmannen ikke har elkompetanse.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

TG I Fuktsikring og drenering

Drenering er opplyst å være etablert med drenerende masser fylt i utgravd byggegrop og slissede plastrør med grøft ut av byggegrop. Ingen dokumentasjon. Ved befaringen er terreng og tomt dekket med snø. En må uansett være oppmerksom på at dreneringer har begrenset levetid og at behov for vedlikehold kan komme. Tg satt ut fra normal levetid. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

TG I Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Lite synlig ved befaringen grunnet snø mot bygget. Tg satt ut fra synlige deler av bygningsdelen.

TG II Terrengforhold

Ved befaringen ligger det snø rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har ikke innlagt vann, derfor ingen utvendige vannledninger. Vann hentes i felles borehullsbrønn. Avløpsrør er opplyst å være av plastrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Gjelder felles borehullsbrønn.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra borehullsbrønnen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets egnethet til bruk, noe som kan medføre helsemessig risiko.

Septiktank

Ved befaringen er utvendig anlegg dekket med snø. Plassering er ukjent. Type tank er ikke dokumentert.

Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det er opplyst i tidligere rapporter at radonsperre er etablert. Dokumentasjon utover ferdigattest er ikke fremlagt. Det er etablert/ plassert bensindrevet aggregat i utvendig bod. Utvendige trapper og deler av terrasser mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er krysset av for andre avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Forholdet gjelder bensinaggregat plassert i bod i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillе krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør før videre bruk etableres forsvarlig brannsikring rundt aggregatet og eksosrøret for å redusere brannfare.

Det må dokumenteres at det er en gasstett konstruksjon mellom bod og soverom for å hindre spredning av farlige avgasser og redusere risiko for helseskade og brann.

Selv med tiltak vil dette være en uheldig løsning. For å sikre sikker bruk er takstmannens vurdering at aggregatet bør flyttes ut av bygget.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 580 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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

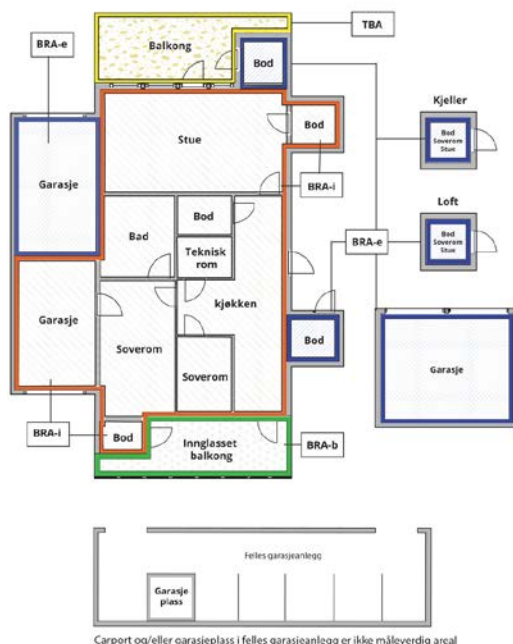
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63	3		66	16
SUM	63	3			16
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, teknisk rom, vindfang, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Innhentede tegninger stemmer godt overens med eksisterende bygning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Fritidsbolig	61	5

Kommentar

Fritidsbolig

Oppgitt areal er inkludert utvendig bod. Denne er registrert som sekundæreal på 3 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	126		0	1315 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tubbegardsvegen 89

Hjemmelshaver

Thomas Sibylle, Schøning-Olsen Sigvart

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Fledda et populært hytteområde fjellskog/ myrområde i kanten av snaufjellet som utgjør Hedalsfjella. Eiendommen har flott utsikt mot omkringliggende område. Eiendommen har normale solforhold i forhold til eiendommens plassering i terreng. Området har gode tur og fiskemuligheter, og på vinteren er det høystandard skiløyper i området.

Til Hedalen og butikk er det ca 10 km.

Fra Oslo er det vel 2 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra FV243 ved Hedalen kirke på privat vei. Den private veien har elbom med avgift. Fra avkjøring FV 243 er det ca 8 km opp til eiendommen. Eiendommene i området har felles ansvar for vedlikehold av tilkomstvei. Det foreligger ikke dokumentasjon på hva vedlikeholdsansvaret innebærer.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet / tilkoblet vann. Vann til sistene hentes i felles borehullsbrønn.

Tilknytning avløp

Hytta er tilkoblet avløpsanlegg med septiktank og sprede/ infiltrasjonsgrøft. Det er opplyst fra kommunen at anlegget har ferdigattest. Anlegget er nedsnødd ved befaringen.

Regulering

Eiendommen ligger i område med reguleringsplan. Gjeldene plan er revidert reguleringsplan for Fledda - Plan ID: 0540R065

Om tomten

Eiendommen består av selveiertomt på 1315 m². Tomta ligger på ca 905 moh. Tomta har slak helning. Ved befaringen er tomte snødekket og ikke videre vurdert.

Søk på kommunens nettsider viser at grunnforhold på eiendommen er beskrevet som torv/myr.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no pr 09.02.2025 viser en rekke tinglyste avtaler. Avtaler er ikke innhentet. Det anbefales at avtaler / dokumenter innhentes av bruker/ eier.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som usikker.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sibylle Thomas

Sigvart Schøning-Olsen

Boligen

Tubbegardsvegen 89

3528 Hedalen

3449-86/126/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det var ikke nok fall til sluk i dusj. Dette ble påklaget og deretter utbedret av utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Harald Arne Haugen

Beskrivelse av arbeidet: Fall til sluk ble utbedret.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Harald Arne Haugen

Beskrivelse av arbeidet: Fall til sluk ble utbedret.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk ble senket og gulvbelegg sveiset.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det ble observert stokkmaur inne i hytta i 2024.

Det ble umiddelbart gjort tiltak av Pelias. For å være sikker ba vi om at de gasset mot maur.

Det har ikke vært observert maur siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Det ble observert stokkmaur inne i hytta i 2024. Det ble umiddelbart gjort tiltak av Pelias. For å være sikker ba vi om at de gasset mot maur. Det har ikke vært observert maur siden.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Rapport fra Pelias.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	Tomt B3	Beregnet areal	1315
Etablert dato	30.05.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	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	86/126
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	28.01.2019 28.01.2019	17/1447		86/2 (-1315), 86/126 (1315)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.05.2018 30.05.2018	17/1447	Tinglyst 30.05.2018	86/2 (-1086,4), 86/126 (1086,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6716512.13	533115.21	0	Ja	1315	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHØNING-OLSEN SIGVART F040569*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Motellveien 3 3148 HVASSER	Bosatt (B)
THOMAS SIBYLLE F250669*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Motellveien 3 3148 HVASSER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tubbegardsvegen 89

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300587132		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	01.08.2018

1: Bygning 300587132: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 01.08.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	86,6
Energikilder	Gass, Olje/parafin/fl.brensel, Solenergi	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.10.2016	28.10.2016	
Tatt i bruk	05.12.2017	14.12.2017	
Ferdigattest	01.08.2018	01.08.2018	

Bruksenheter

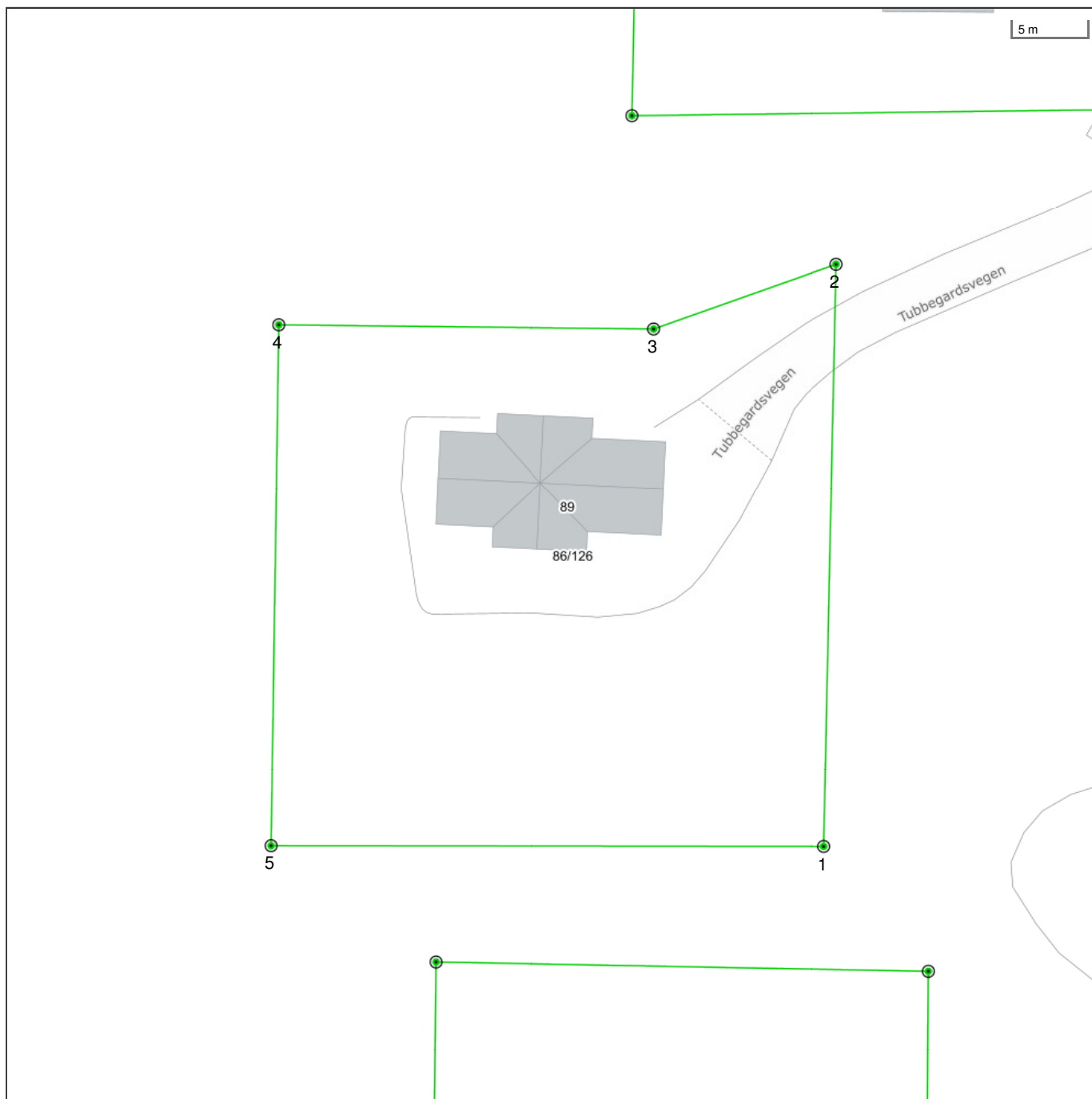
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tubbegardsvegen 89	H0101	86/126	66,4	5	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66,4	66,4	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 86/126//

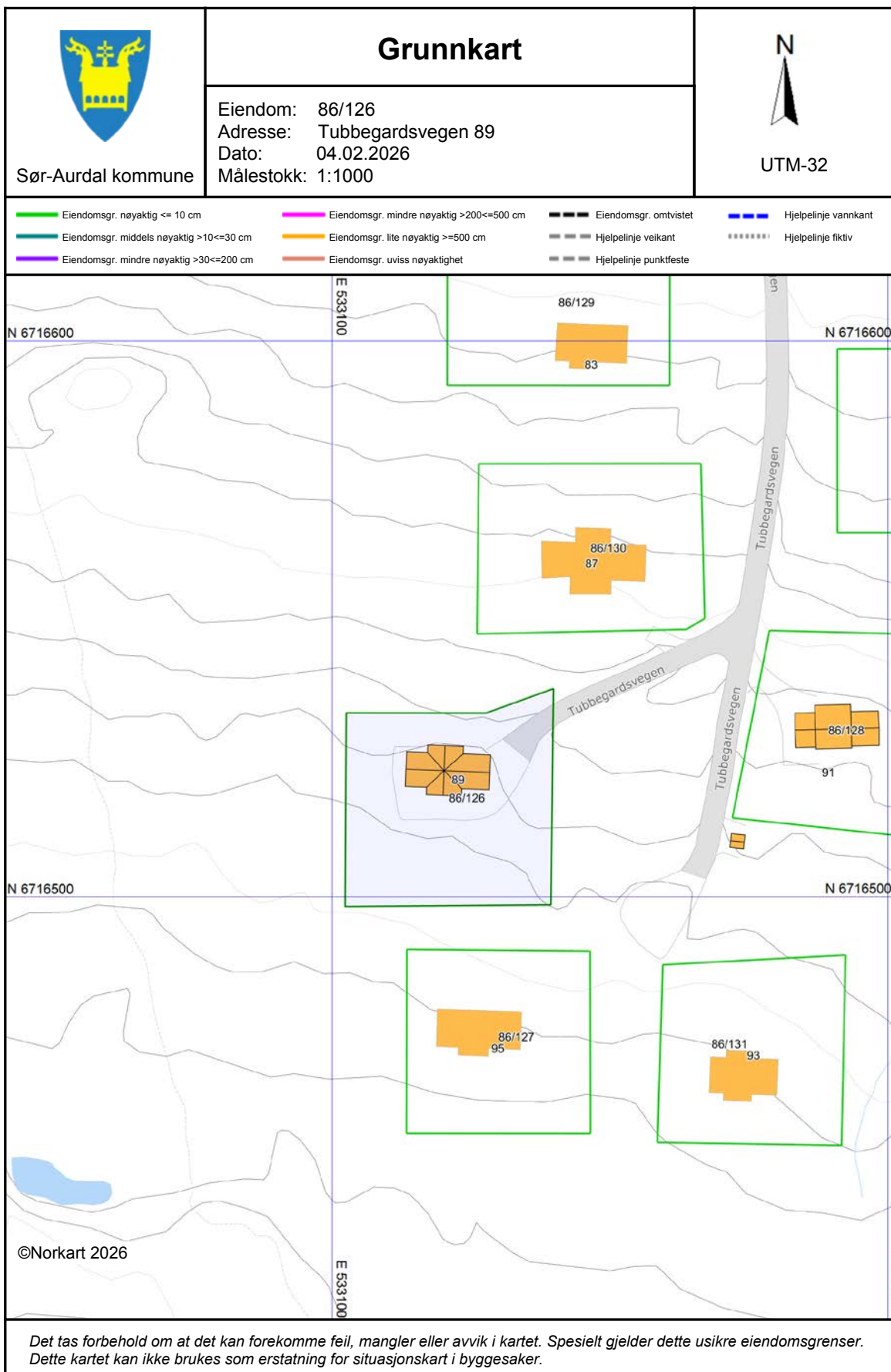


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● 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		1 315,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6716512,130000001	Øst	533115,21	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6716498,561	533139,355	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,04	
2	6716537,495	533139,821	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,94	
3	6716533,072	533127,618	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,98	
4	6716533,123	533102,507	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,11	
5	6716498,26885165	533102,314003054	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,85	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tubbegardsvegen 89, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 315 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R065
Navn	Omregulering Fledda
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2011

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/181/Reguleringsbestemmelser_0540R065.pdf

Delarealer	Delareal	4 m ²
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Delareal	1 311 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende

REGULERINGSBESTEMMELSER - VEDLEGG 4

Planfremstiller: Sivilarkitekt MNAL Jon Haug

Sosi-kode 560	Område for bevaring naturmiljø
Sosi.kode 310	Fareområder (snøskred)
Sosi-kode 570	Hensynssone C - vern av Dølavegen
Sosi-kode 730	Hensynssone D - vern av kullgroper

1. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE REGULERINGSOMRÅDER:

1.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1.1 Areal for frittliggende fritidsbebyggelse

1.1.1.1 Utnyttelse

Dersom bestemmelsene i pkt. 1.1.1.2 nedenfor om bebyggelsens tilpasning til terreng er oppfylt kan tomte bebygges med en tomteutnyttelse på BYA=15% inntil en øvre grense på 180 m² BRA, som er maksimalt utbyggingsareal uansett tomtestørrelse.

1.1.1.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. På ubebygde tomter skal hovedbygg plasseres slik at tomtas geometriske midtpunkt ligger innenfor ytterveggene. Utbyggingsarealet kan deles på inntil tre bygg, men disse må da samles i et tun.

Bebyggelsen skal være i en etasje, ha rektangulær hovedform med saltak og ha møne i bygningens lengderetning. Vinkelbygg tillates ikke.

Den enkelte bygning på tomte skal ikke være større i areal på ett plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom laveste og høyeste hjørne der bygget skal ligge er 1,6 meter. Ønskes det større bebygget areal må dette fordeles på flere bygg. Alternativt kan tillates avtrappede nivåer i den enkelte bygning dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk.

Høyde fra overkant gulv til terreng skal ikke overskride 100 cm.

Oppfyllinger av terreng på mer enn 100 cm for å oppnå tillatt høyde til overkant gulv tillates ikke.

Møneretning for de enkelte ubebygde tomter er vist med symbol på hver tomt i plankartet. Møneretning for hovedbygg skal da følge denne retning. Noen tomter har to retningssymboler. Det betyr at hovedbygg kan ha en av disse møneretninger. På bebygde tomter skal ny bebyggelse ha møneretning som følger eksisterende hovedbyggs møneretning eller vinkelrett på denne.

Bebyggelsen skal underordne seg landskapet og plasseres lavt i terrenget. Bebyggelse som sees i sammenheng skal ha felles hovedkarakter.

Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Bebyggelse i samme tomtegruppe skal ha tilnærmet samme takvinkel. På bebygde tomter skal ny bebyggelse ha samme takvinkel som eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsens mønehøyde skal for nyregulerte tomter ikke overskride 5,5 meter over planert terreng (målt i hht teknisk forskrift) . For tidligere regulerte tomter kan tidligere tillatt mønehøyde på 6 meter tilsvarende beholdes. Høyde fra overkant gulv til underkant taksperr ved raft skal ikke overstige 220 cm. Mindre arker og takoppløft

med høyere raft kan tillates dersom de er harmonisk plassert på bygningskroppen, ikke overskrider hovedtakets mønehøyde og ikke er lengre enn 1/3 av bygningens lengde.

Bebyggelsen skal beskyttes mot radon i grunnen ved radonsperre der det ikke er dokumentert at grunnen er radonfri.

1.1.1.3 Utvendige terrasser.

Terrasser som ikke ligger under hovedbyggets tak skal ligge på terreng og fundamenteres med oppfylling og evt. natursteinsmur. Dersom terrenget fylles opp mer enn 70 cm fra eksisterende terrengnivå skal arealet som ligger over regnes inn i utnyttelsesgraden for eiendommen. Fyllinger skal tilsåes.

1.1.1.4 Fargesetting og materialbruk

Bebyggelsens utvendige fargesetting skal på alle bygningsdeler være med mørke gråblandede jordfarger. Staffasjefarger på vindskier og vinduer er ikke tillatt. Taktekking skal være i mellomgrå til mørk grå matte materialer eller torv. Utvendige materialer i bebyggelsen skal forøvrig være tre, stein eller torv.

1.1.1.5 Ubebyggt areal på tomta

På ubebyggt areal på tomten skal opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Noe tynning for adkomst, parkering og utsikt kan foretas så lenge landskapskarakteren ikke endres. Endring av eksisterende terreng på tomta andre steder enn ved adkomst, parkering og evt. terrasse i forbindelse med hytta er ikke tillatt. Oppsetting av gjerder, portaler, flaggstenger og andre frittstående konstruksjoner bortsett fra eventuelt stativ for solcellepanel er ikke tillatt (se punkt 1.1.1.6). All beplantning skal utføres med trær og vegetasjon som er vanlig i området.

1.1.1.6 Tekniske anlegg

Byggeområdene skal ha lav standard. Det skal som hovedregel ikke legges inn vann i bebyggelsen.

Vannforsyning skal skje fra borehull med lite pumpehus på regulert område sentralt plassert i tomtegruppene.

Det kan tillates innlagt vann og avløp for gråvann i bebyggelsen. Forutsetningen er at anleggene planlegges og utbygges i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og godkjennes av de kommunale myndigheter. Dessuten må det ikke være til ulempe for vannforsyning og andre tomter, og naturterrenget utenfor tomta ikke blir berørt. Før eventuelle felles anlegg kan bygges ut skal kommunen ha godkjent en samlet oversiktsplan for utbygging av tekniske anlegg i området.

Det skal benyttes komposteringstoalett. Kompostavfallet skal ikke legges på eller utenfor tomta, men skal transporteres til anvist sted. Vanlig utedo er ikke tillatt. Eventuelt kan det benyttes andre miljøvennlige toalettløsninger som ikke krever utslippstillatelse, og som etter søknad kan godkjennes av kommunen

Det kan ikke regnes med at det blir ført frem strøm til området fra offentlig nett i overskuelig tid. Strømforsyning skjer med solcellepanel eller vindmølle, evt andre miljøvennlgr energiløsninger. Bruk av strømaggregat skal kun skje i lukket lydisolert rom, slik at lyden ikke kan registreres utenfor tomte.

Solcellepanel monteres fortrinnsvis i eget stativ på bakken. Stativet, som skal være av gråbeiset tre, skal ikke være høyere enn bebyggelsens møne, og plasseres maksimalt 5 meter fra bebyggelse. Solcellepanel som monteres på bygning skal utformes og plasseres harmonisk på veggflaten, og det bør unngås skjemmende plassering på takutstikk /vindskier.

Det skal ikke monteres TV-antennor (også parabol) over mønehøyde på hyttene.

Bebyggelsen skal være forsynt med varmekilder, fortrinnsvis for fornybare brenseltyper (ved, pellets eller lignende). Parafin eller gass kan også godkjennes som brensel.

1.1.1.7 Byggesøknad

Byggesøknad skal inneholde alle relevante opplysninger for å kunne vurdere om bestemmelsene er oppfylt. På situasjonsplanen skal vises plassering av bygninger terrasser og evt. parkeringsareal,. Fasader og snitt skal vise eksisterende og nye terrenglinjer rundt bygninger og terrasser.

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.2.1 Areal for kjøreveger

Adkomstveien til planområdet og videre til parkeringsplass ved Dølavegens endepunkt reguleres i 7 m bredde og med inntil 5 meters kjørebane. Slettevegen og Fleddavegen reguleres i 6 meters bredde, med inntil 4 m kjørebane. Ny adkomstveg fra Dølavegen og opp i den nye tomtegruppen i Tubbegarden. reguleres i 6 meters bredde med inntil 4 meter kjørebane.

Vegene skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Stigning skal være maksimalt 1:8. Der veg krysser vassdrag stilles krav om vassdragsteknisk tilfredsstillende utforming av disse, samt krav til dimensjonering for en 200-års flom

1.2.2 Areal for parkering

Det er beregnet 2 parkeringsplasser for hver eiendom. For de fleste eiendommer som grenser til privat felles veg kan det i planområdet anlegges parkering på egen grunn. Imidlertid er det regulert inn forslag til egne felles plasser som dekker parkeringsbehovet for de eiendommer som ikke ansees å kunne ha parkering på egen grunn samt besøkparkering. Arealet skal brukes av eiendommene og deres gjester.

1.2.3 Areal for veg

Vegene er felles eller egen adkomst til enkelte eiendommer. De kan, etter behov, opparbeides i inntil 3,5 m bredde, og være kjørbare frem til enkelte eiendommer for tilhørende eiere.

1.2.4 Gangareal (sti)

Adkomst til tomter som i dag benytter sti fra kjøreveg/parkeringsplass, samt viktige eksisterende turstier i planområdet reguleres som gangareal i 1,5 meters bredde. Dersom det er ønskelig, terrenget tillater det og naboeiendommene ikke har innvendinger kan arealet etter søknad opparbeides som veg etter pkt.1.2.3.

1.2.5 Areal for vannforsyning

I arealet kan bores etter vann, og det kan settes opp et isolert pumpehus på inntil 3 m2 BRA.

Huset skal ha møneretning som samsvarer med bebyggelsen på tomtene rundt og med fargesetting som den.

1.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

1.5.1 LNFR– areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift med mer.

Arealet skal disponeres av grunneier, men kan brukes av almennheten som tur- og friluftsområde når det ikke er konflikt med formålet.

Skiløyper kan anlegges i området, dersom de legges i tilstrekkelig avstand fra fritidsbebyggelsen.

Konstruksjoner eller andre inngrep som ikke samsvarer med formålet er ikke tillatt.

I en avstand av 20 m på hver side av alle vassdrag i området er det ikke tillatt med noe inngrep i eksisterende vegetasjon

1.5.2 Område for vern av kulturmiljø og kulturminner

Innenfor området ligger kullgroper langs de eldre veifarene/stiene Dølavegen og Slettevegen. Formålet med vernområdet er å bevare det sammenhengende kulturmiljøet med disse elementene.

1.6 ANGITT HENSYNSSONE

1.6.1 Område for bevaring naturmiljø

Området omfatter et landskapsområde langs Vesterbusua med deler av tilgrensende bekker. Området skal bevares som naturlandskap uten inngrep.

1.6.2 Fareområde

I området er det i henhold til NGO fare for snøskred. Eksisterende byggelse i nedre del av området er anlagt før denne risikovurdering ble foretatt, og det er ikke kjente ras i området til denne tid.

Alle nye tiltak på eksisterende bebyggelse som kan gi økt personopphold omfattes av sikkerhetskravet gitt i TEK10 § 7-3. Det må derfor utredes den reelle snøskredfare i den aktuelle hensynssone i forbindelse med nye tiltak, med befaringskart av geoteknisk kompetanse og utarbeidelse av skredrapport med faresonekart. Dette skal fremlegges i forbindelse med byggesøknad.

1.6.3 Hensynssone C

I hensynssonen ligger Dølavegen, id 180523. Dølavegen er den gamle ridevegen fra Vassfaret gjennom Fledda til Heddalen kirke, og var også gammel seterveg. Veggen kan ha en historie tilbake til jernalder og middelalder og har stor kulturhistorisk verdi. Veggen er merket opp av Sør-Aurdal Historielag. Alle strekninger av veggen som ikke er tatt i bruk til kjøring skal bevares i sin nåværende stand. Linjeføringen må bevares gjennom hele planområdet, dvs. også for oppgruset parti

1.6.4 Hensynssone D

Innenfor hensynssonene ligger kullgroper markert med ID-nummer i plankartet. Kullgropene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak i hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Universell utforming

Ved alle tiltak i planområdet skal universell utforming i tiltaket vektlegges så langt det lar seg praktisk gjennomføre.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

Avkjøring til Fleddavegen fra fylkesveg 223 skal være godkjent av vegvesenet før byggetillatelse for nye innregulerte tomter kan gis. I forbindelse med at ny bebyggelse etableres i planområdet skal veien til og i planområdet opparbeides i tilfredsstillende stand med møteplasser i hensiktsmessig avstand der det er behov for det slik at hyttetraffikk og anleggstrafikk kan skje uten fare.

Adkomstveg, parkeringsareal og nødvendig infrastruktur (vei, parkering, nødvendige tekn. anlegg i hhv byggesøknad (vann, avløp og strøm-forsyning) skal være etablert frem til den enkelte eiendom før det gis brukstillatelse for tiltaket.

2.3 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken avdekkes gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og varsles i hht. Lov om kulturminner.

2.4 Renovasjon

Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon transportert til anvist godkjent plass.

Oslo 20. januar 2015

Sivilarkitekt MNAL Jon Haug

Godkjent i Sør-Aurdal kommunestyre 19.03.2015, sak 001/15.



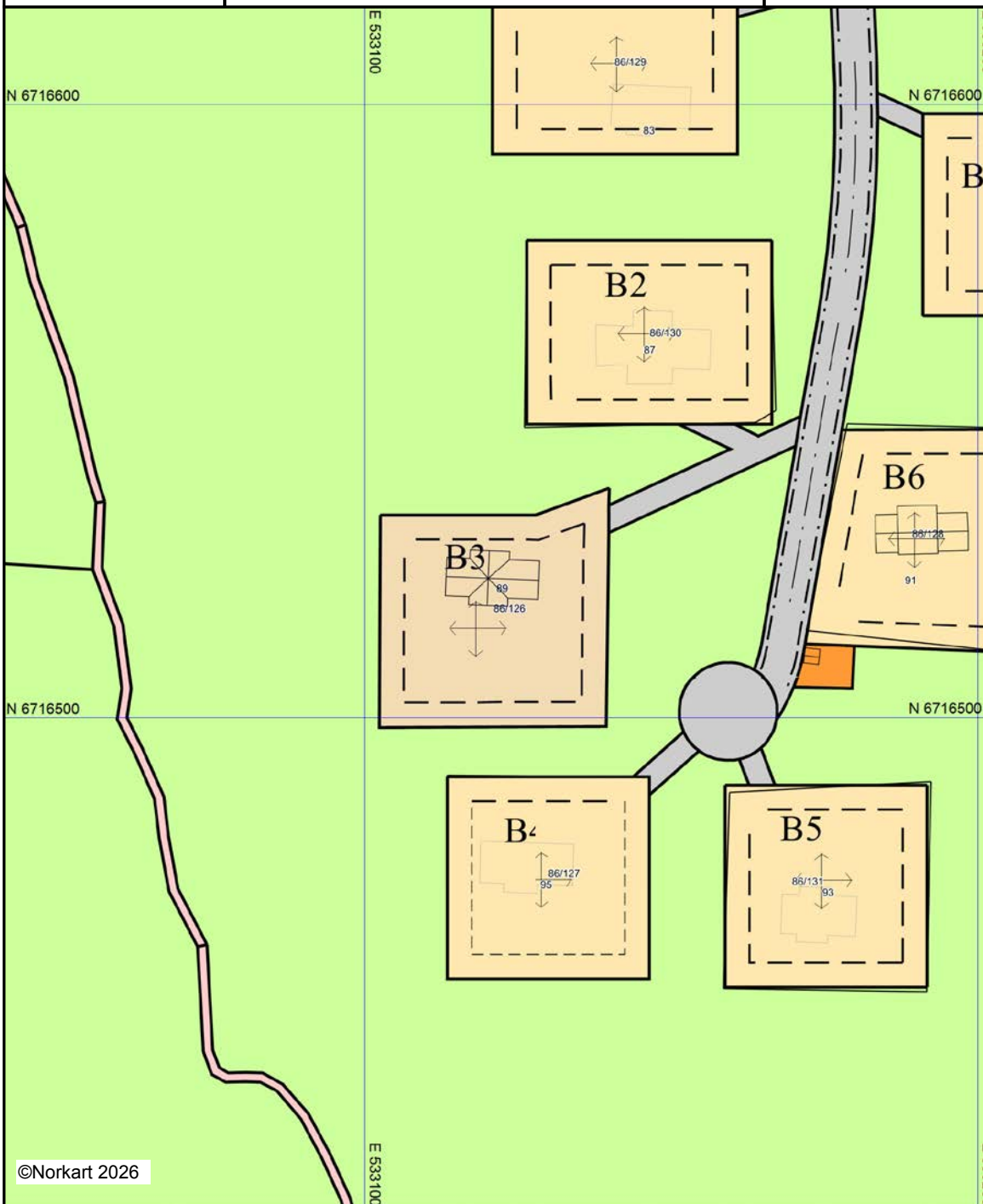
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 86/126
Adresse: Tubbegardsvegen 89
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



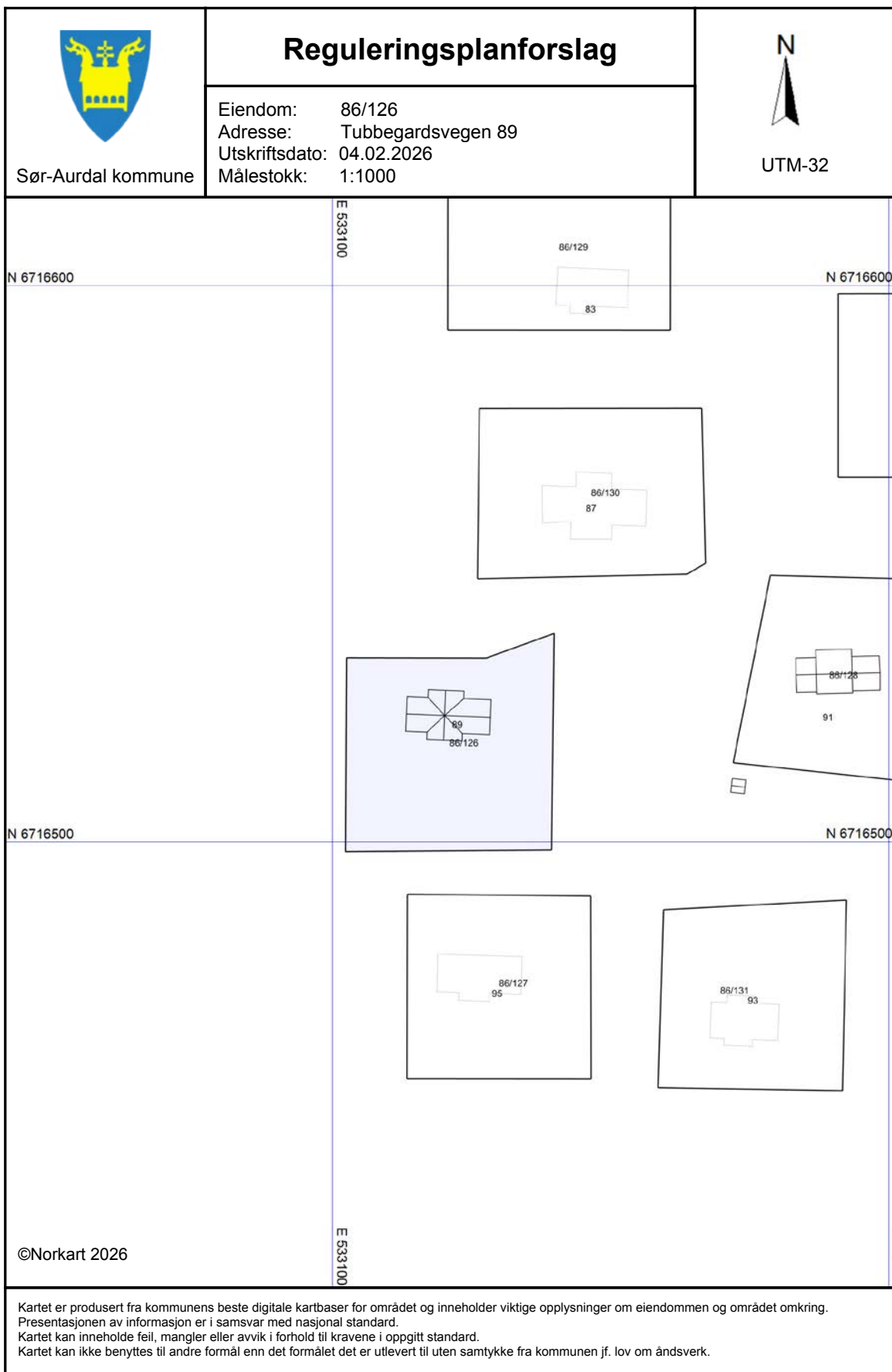
UTM-32

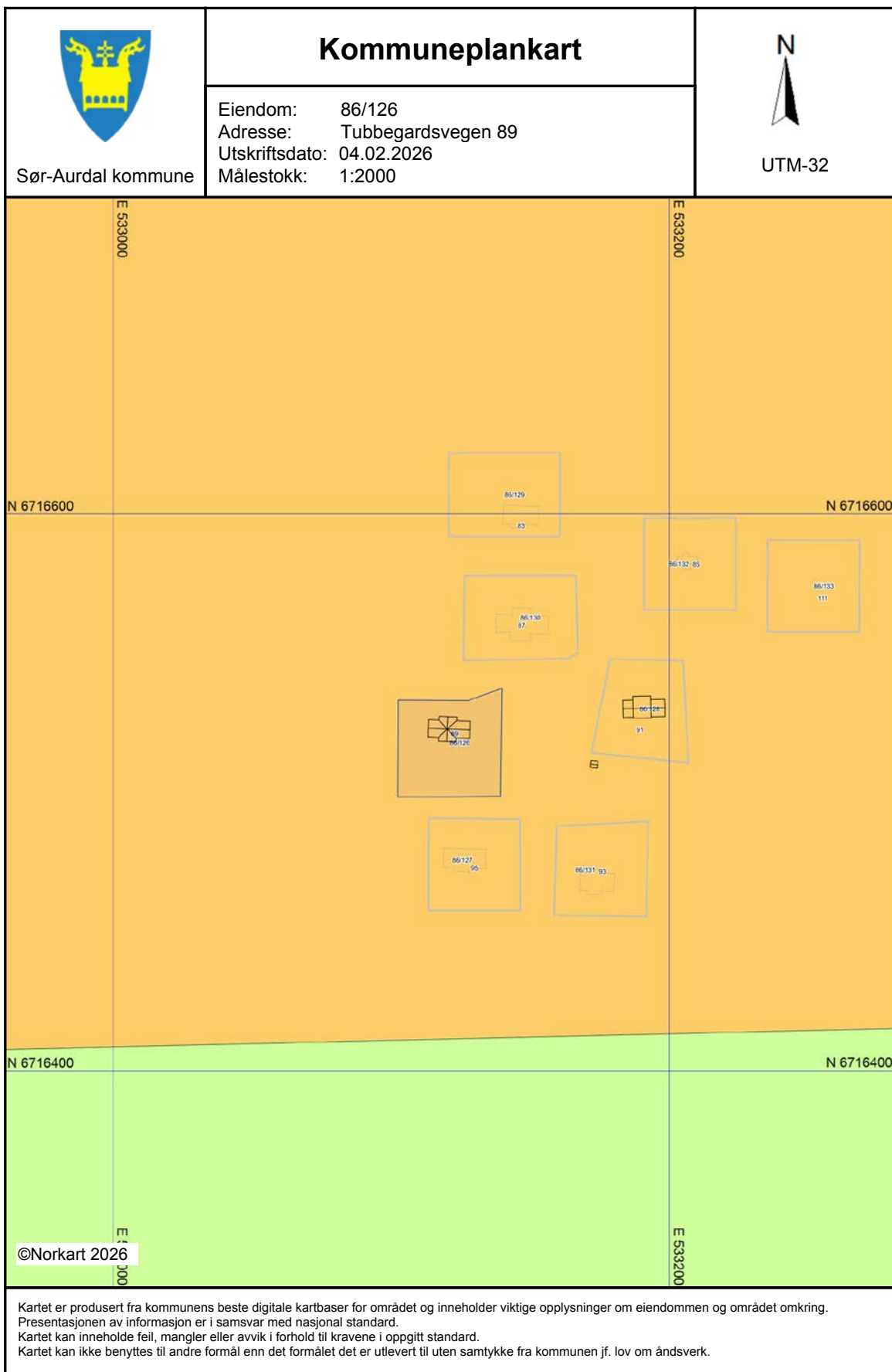


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Frittliggende fritidsbebyggelse
	Vannforsyningsanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert møneretning
Abc	Påskrift feltnavn





Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*
 Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008)*
 LNFR-areal - eksisterende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
 Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*
 Båndlegginggrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål

Eiendom	3449 86/126		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	99

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

- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Inngrepsfrie naturområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ 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
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAC
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Radon
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

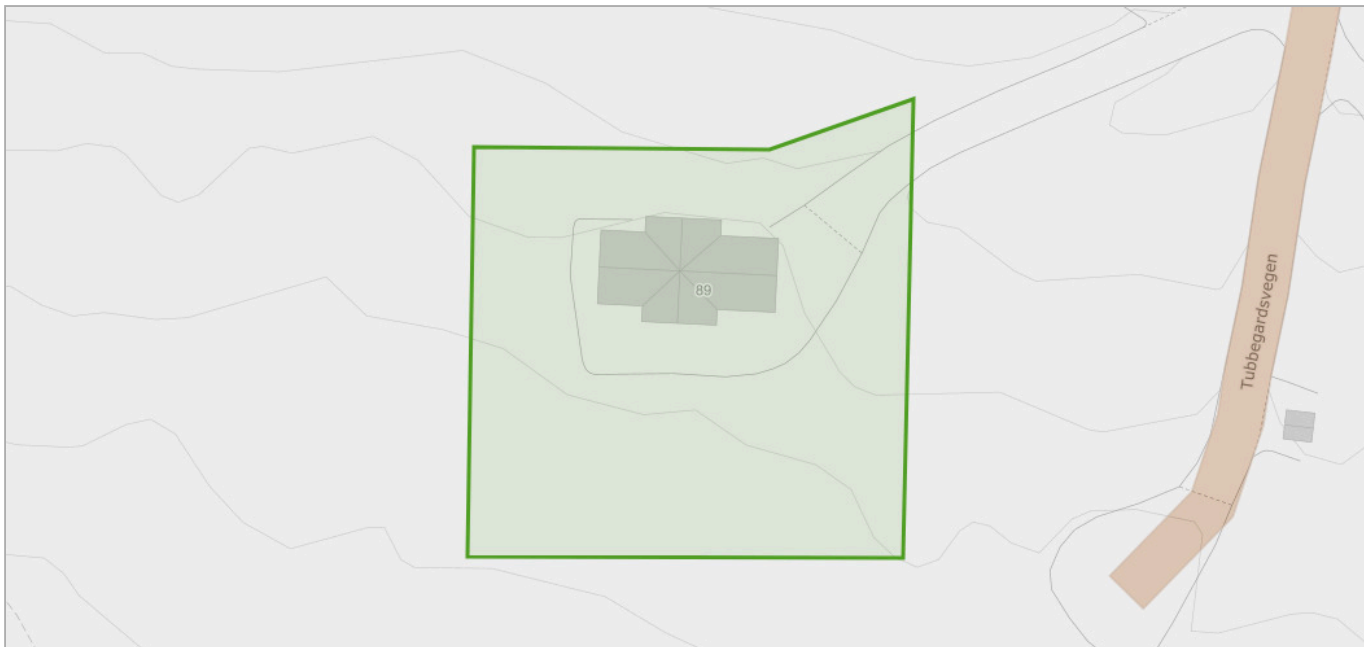
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



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

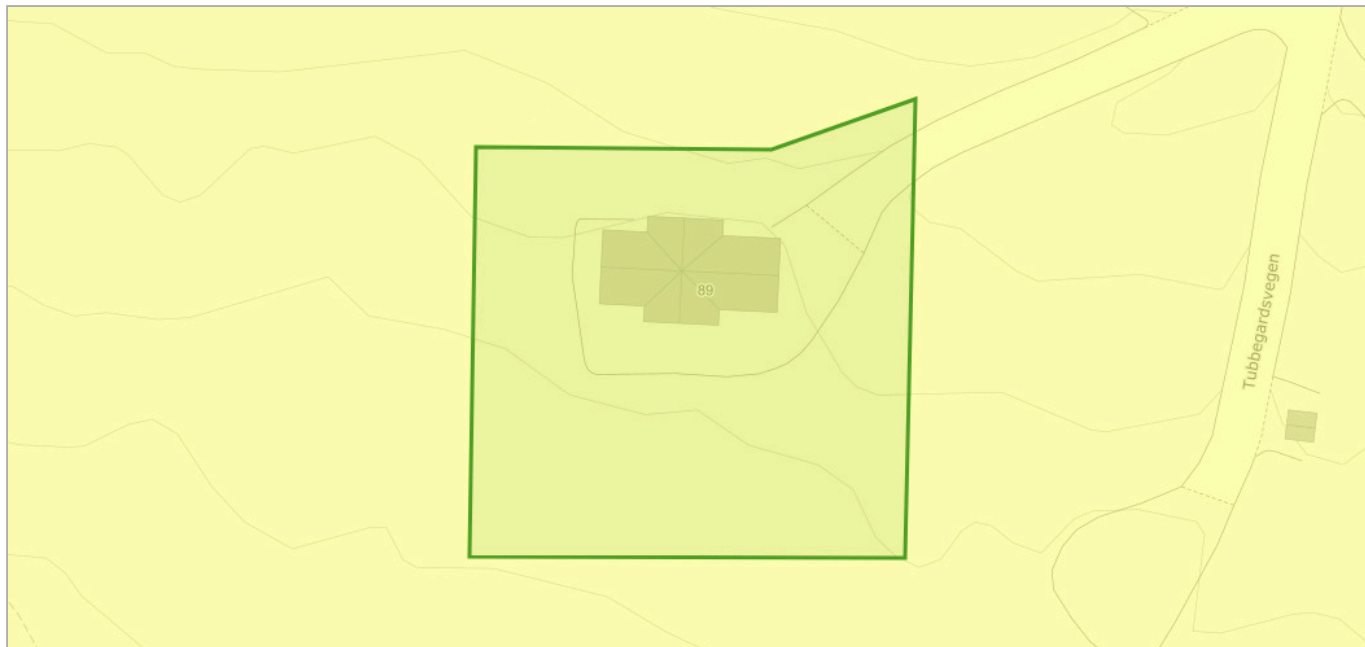
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Inngrepsfrie naturområder

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



Om datasettet

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

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

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

Tegnforklaring

- 1 km buffersone
- 1 km buffersone

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

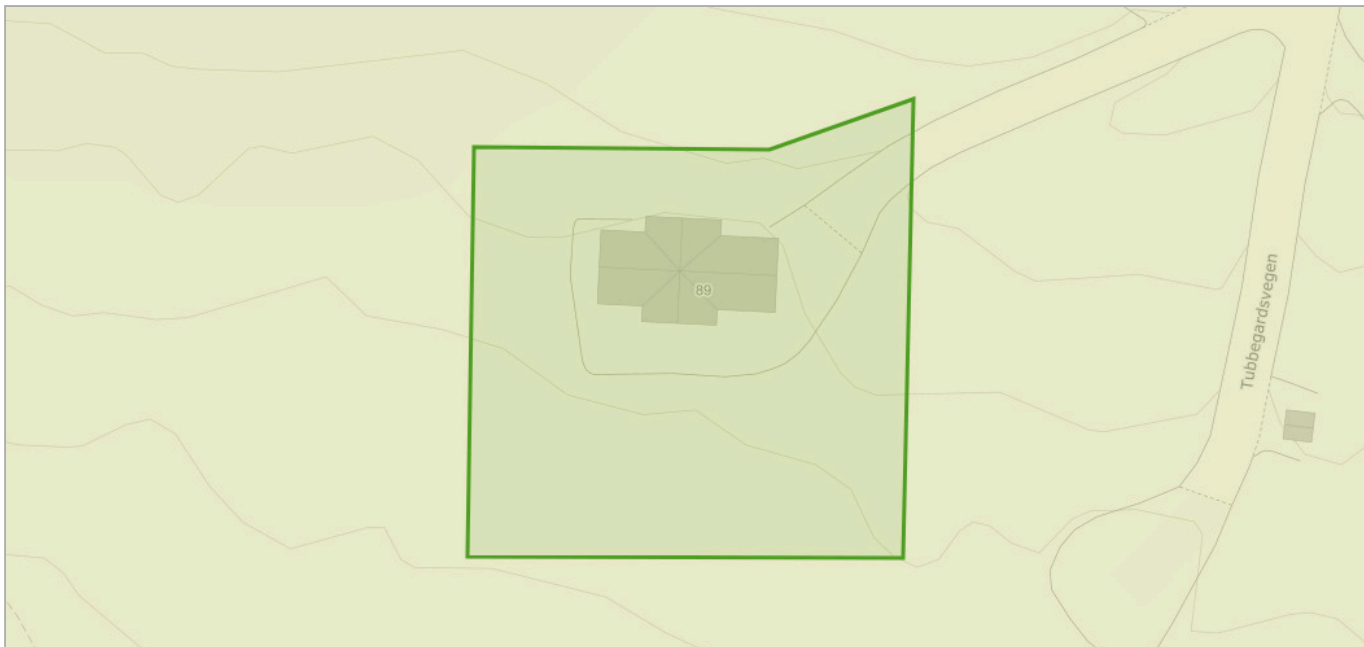
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.02.2026
-------	----------------	---------	------------



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

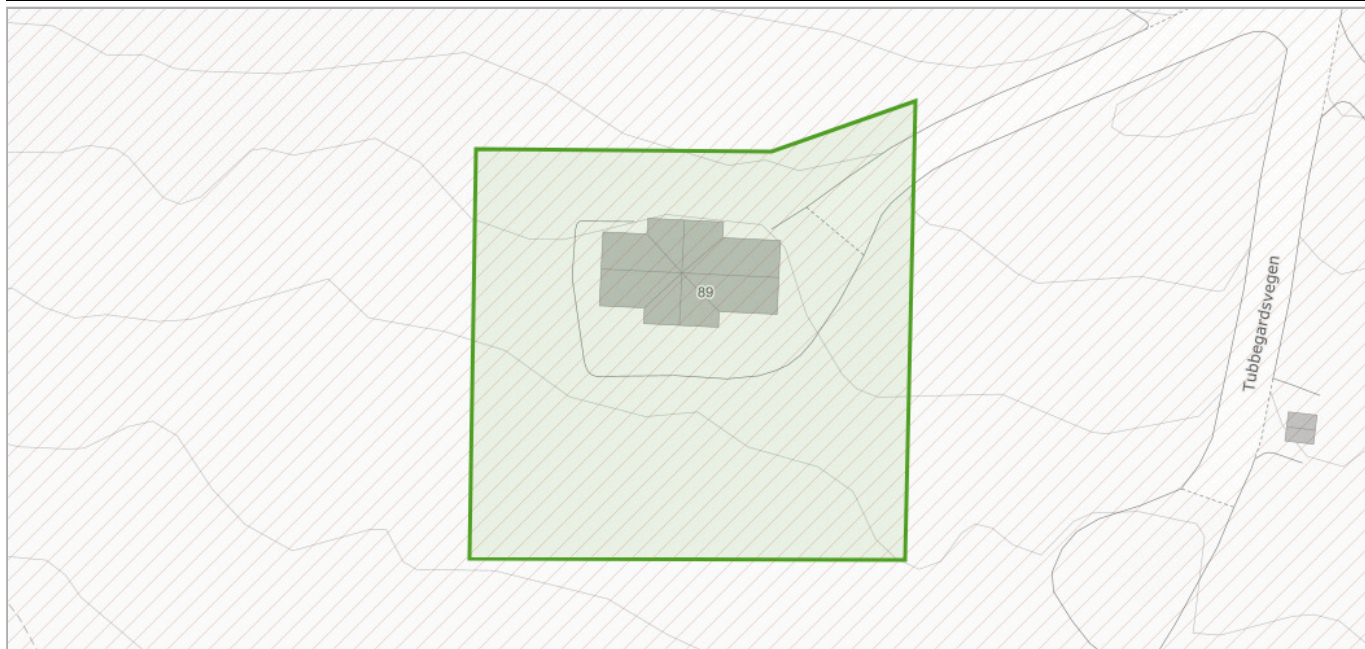
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

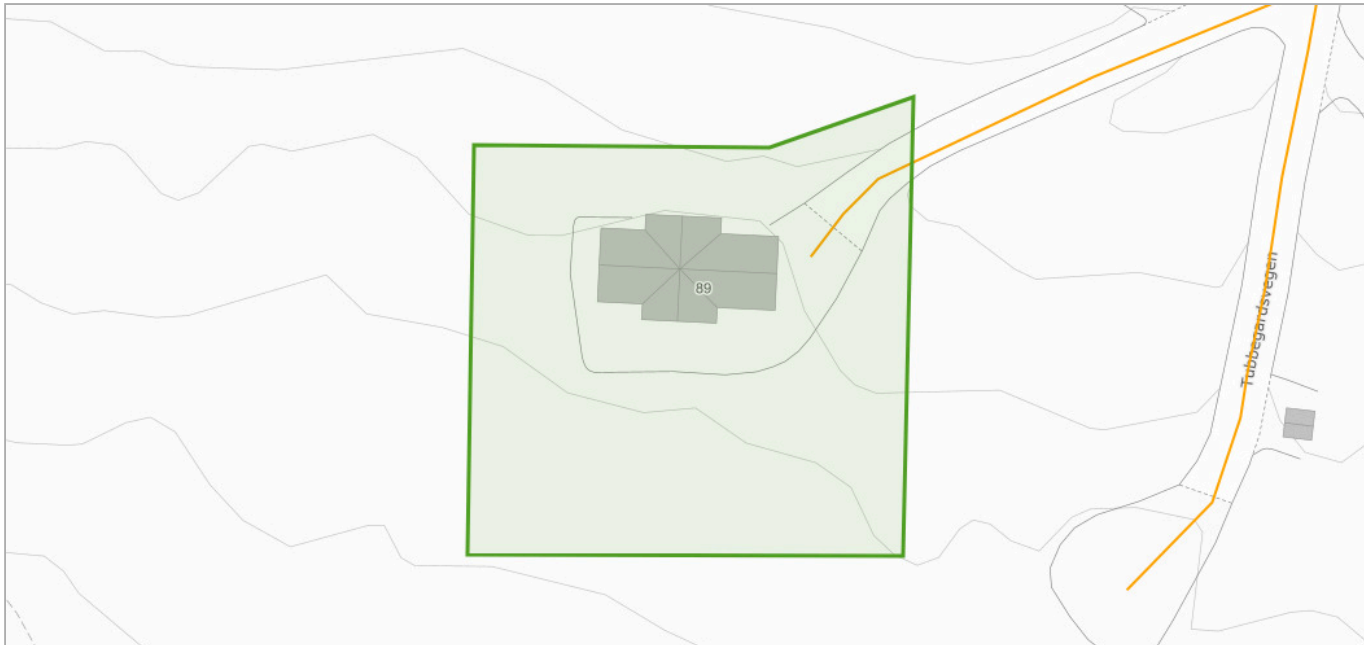
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

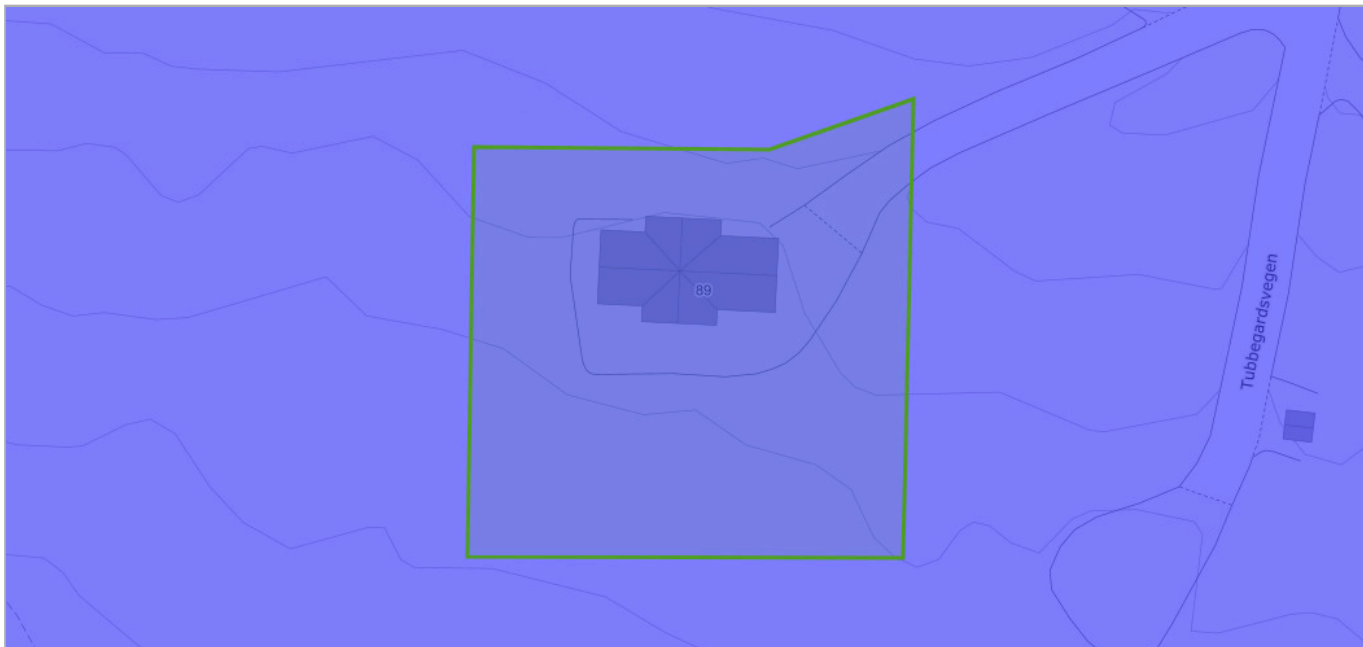
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	94385

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula



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:
04.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tubbegardsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tubbegardsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	3 021,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	6 244,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	755300 prom	4.00	1/1	0 %	3 021,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1 Stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	0,00 kr
					Sum	6 255,25 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 04.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tubbegardsvegen 89, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED 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.



Sør-Aurdal kommune

Planavdelingen

I Lie & Sønner AS
Postboks 33
2929 BAGN

Deres ref.:	ArkivsakID:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	18/878	20/10750	86/2, 86/126, M45	22.09.2020

86/126 - Ferdigattest avløpsanlegg - Tubbegardsvegen 89

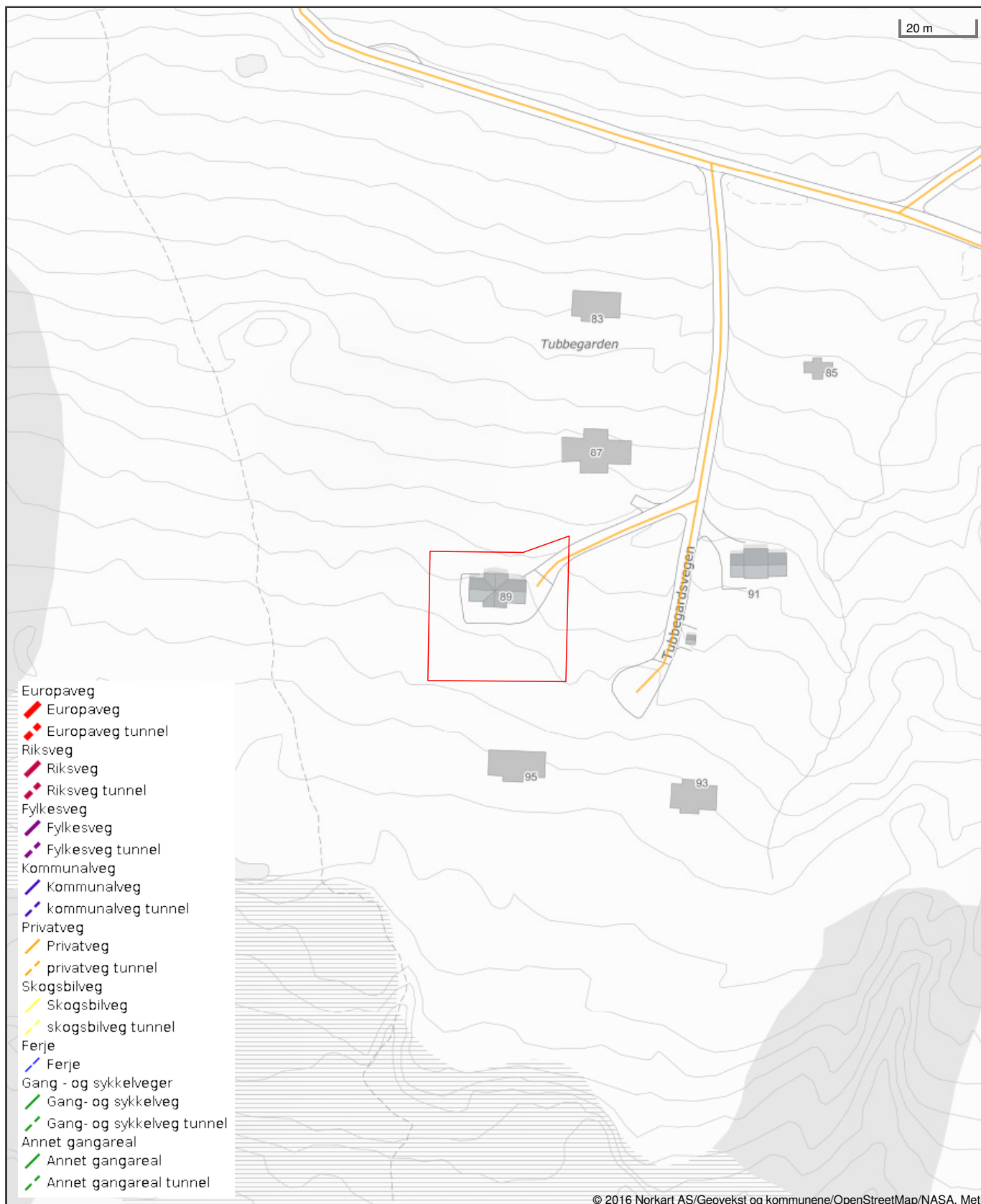
Det vises til innlevert ferdigmelding for ovennevnte tiltak, registrert hos oss .

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 18/878		JournalpostID 20/10750	
Eiendom/byggested Tubbegardsvegen 89			
Bygningsnummer			
Gnr 86	Bnr 126	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av, Del Kommunestyret		Vedtak dato 03.06.2019	Delegert saksnr: 255/19
Vedtak/tillatelse			Søknad datert
Rammetillatelse/tillatelse etter søknad			
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Infiltrasjonsanlegg for gråvann og svartvann, 2 m3 slamavskiller			
Merknader Tatt i bruk 2020 Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.



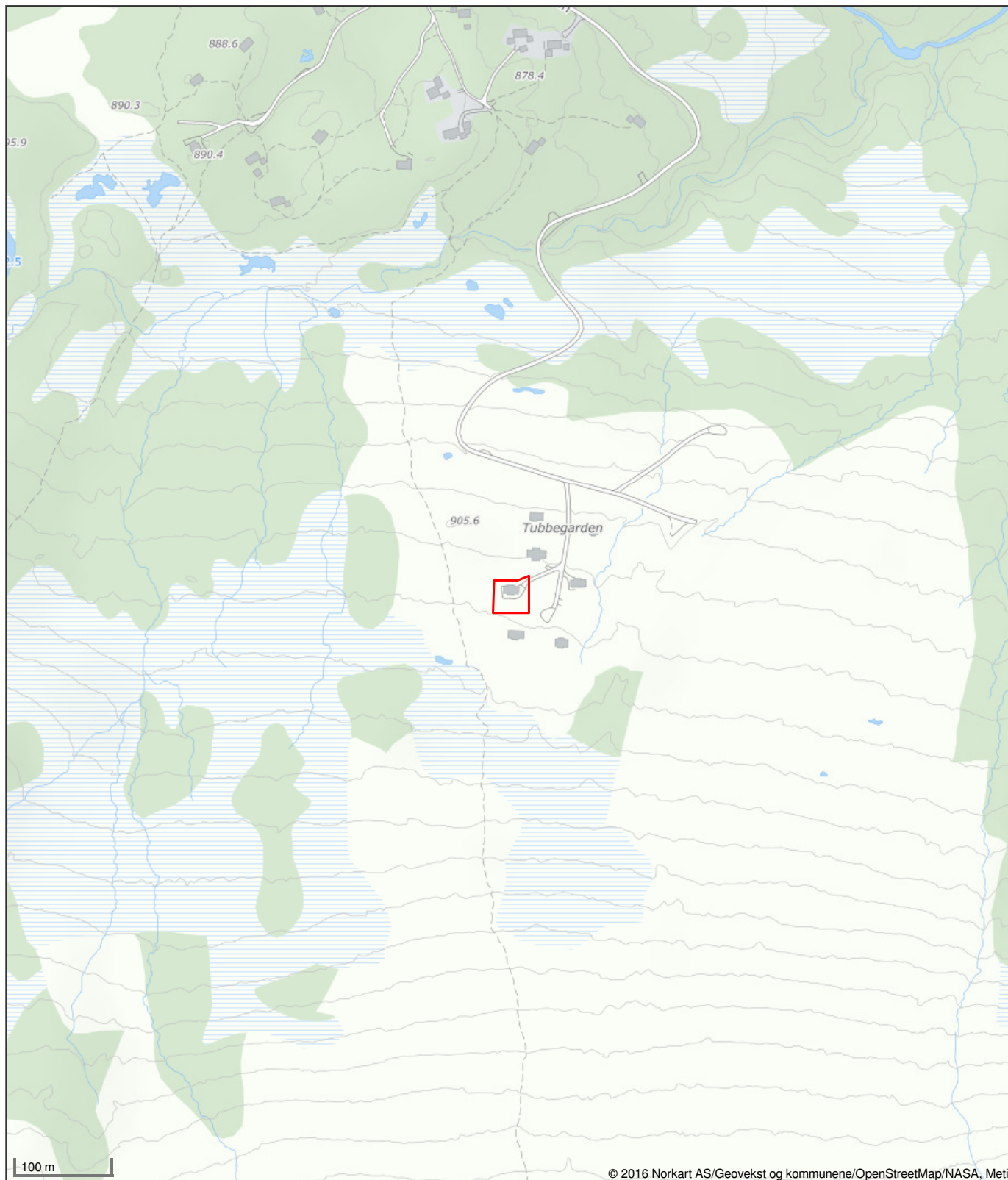
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 86/126//



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 - 86/126//



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.

Kommune  Sør-Aurdal kommune		FERDIGATTEST JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 21-10 SAK10 §§ 8-1 og 8-2		
Ansvarlig søker (navn, adresse) Harald Arne Haugen Dølavegen 5 3528 Hedalen		Tiltakshaver (navn, adresse) Som ansvarlig søker		
Ferdigattest er gitt for				
Bndom/adresse Tubbegarden 89		Gnr. 86	Bnr. 126	Festenr.
Spesifikasjon				
Tiltakets/byggets art Oppføring av ny fritidsbolig				
Vedtak fattet av Rådmannen - plansak			Vedtak dato 21.10.2016	Saksnr. 16/974
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).			
UNDERSKRIFT				
Sted Bagn	Dato 01.08.2018	Stempel/underskrift Bente Lindahl <i>I h.h.t. våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten signatur.</i>		

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: onsdag 4. februar 2026 14:26
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Tubbegardsvegen 89

Hei!

Her er det registrert en 2 m3 slamavskiller, som tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil. Sist tømt 31.07.2023.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 4. februar 2026 14:10
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg Tubbegardsvegen 89

Hei.

Vårt firma har for salg Tubbegardsvegen 89 – gnr 86 bnr 126 i Sør-Aurdal kommune, tilhørende Sibylle Thomas og Sigvart Schøning-Olsen. Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag.

Vennlig hilsen



Skatteetaten

Dato
04.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 86 Bnr 126 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tubbegardsvegen 89, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 862 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 126 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.02.2026 kl. 11.00

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.02.2026 kl. 10.58

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tubbegardsvegen 89**

Gatenr: **1254**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/188318-1/200 15.02.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 2 450 000

Omsetningstype: Fritt salg

SCHØNING-OLSEN SIGVART

FØDT: 04.05.1969 IDEELL: 1/2

THOMAS SIBYLLE

FØDT: 25.06.1969 IDEELL: 1/2

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:

1909/900288-1/21 25.11.1909 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1909/900289-1/21 25.11.1909 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1909/900290-1/21 25.11.1909 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1974/2156-1/21 29.05.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Hedalen kirke

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1974/5846-2/21 04.12.1974 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 42
Rett til parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1975/5621-2/21 24.11.1975 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 55
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1975/5623-2/21 24.11.1975 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 56
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1976/2441-1/21 26.05.1976 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver: Busua vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1978/2375-4/21 22.05.1978 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 68
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1978/2377-1/21 22.05.1978 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 69
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1979/3381-2/21 18.07.1979 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 40
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1979/6521-4/21 24.12.1979 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1980/4878-2/21 14.10.1980 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 70
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1983/192-1/21 11.01.1983 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 64
Rett til parkeringsplass
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1983/1832-1/21 22.04.1983 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 75
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1983/1835-3/21 22.04.1983 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 66
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1983/5047-4/21 10.11.1983 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 65
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1986/4585-4/21 19.09.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 71
Rett til parkeringsplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1988/3832-1/21 25.08.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: SØR-AURDAL KRAFTANDELSLAG
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

1989/228-4/21 20.01.1989 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 79
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7089-2/21 16.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 66
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7090-3/21 16.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 68
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7091-3/21 16.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 79
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7092-3/21 16.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 101
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7094-3/21 16.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 69
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7095-3/21 16.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 71
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2005/7358-3/21 23.12.2005

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 63
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2008/974291-1/200 02.12.2008

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 101
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

2011/171978-1/200 02.03.2011

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 75
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 2

GRUNNDATA

2018/823209-1/200 30.05.2018
21:15

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 86
BNR: 2
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1012329-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 86 BNR: 126

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Nabolagsprofil

Tubbegardsvegen 89

Høyde over havet

906 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 14 min	🚗
🚊 Nerbykrysset Linje 311, 332	18 min	🚗
🚊 Gran Linje 311	19 min	🚗

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 23 min	🚗
Gjøvik	1 t 45 min	🚗
Oslo	2 t 13 min	🚗

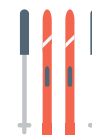
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Hedalen	21 min	🚗
-----------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 308 m
- 194 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 54 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

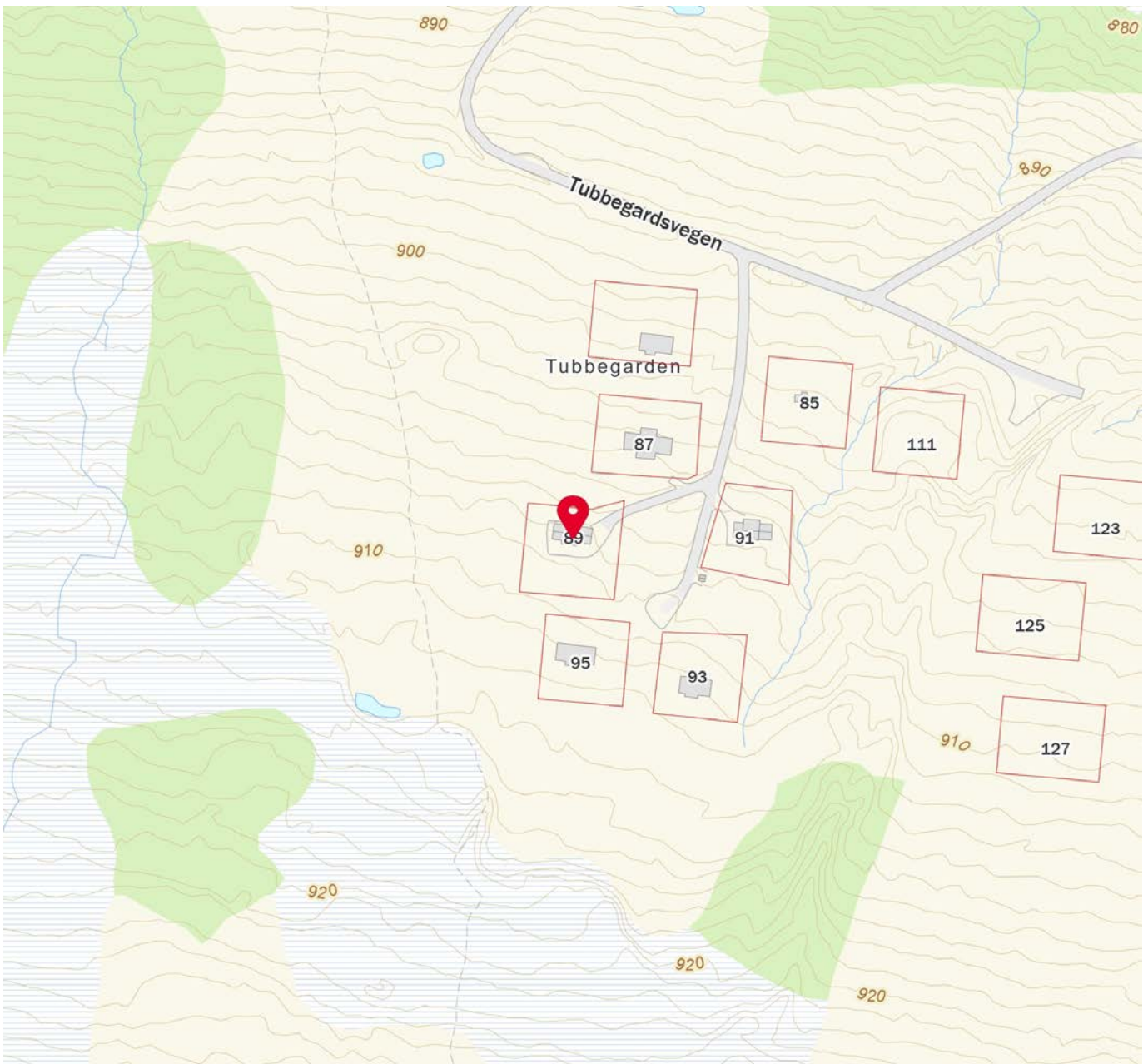
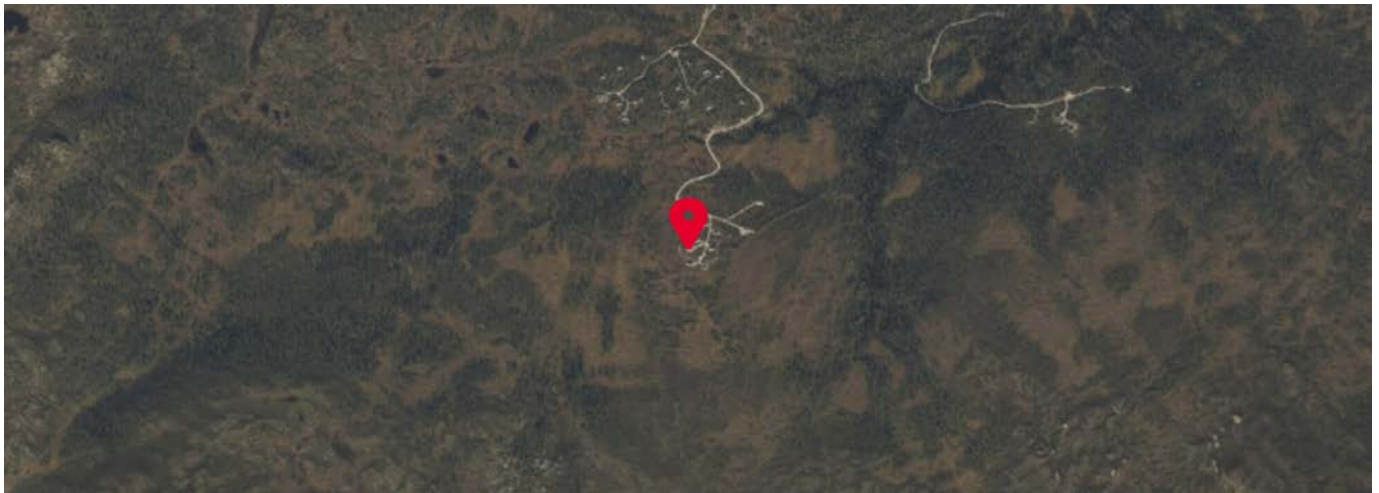
Hedalen Stavkyrkje	16 min	🚗
--------------------	--------	---

Sport

⚽ Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min	🚗
⚽ Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	23 min	🚗

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	21 min	🚗
Nærbutikken Begnadalen Søndagsåpent	27 min	🚗





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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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: Tubbegardsvegen 89
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@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