

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 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 36 240,-
Total ink omk.: Kr 1 436 240,-
Selger: Øystein Flatebakken
Eirik Flatebakken
Solfrid Flatebakken
Åshild Flatebakken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 53/59 kvm
Tomtstr.: 1470 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1201240109

Koselig, arkitekttegnet fjellhytte med usjenert beliggenhet. Flott tur- og løypenett.

I stille og fredelige omgivelser i Fledda finner du denne eiendommen. Fledda er et populært hytteområde i fjellskogen mot Hedalsfjellet, ca 850 moh.

Området rundt eiendommen byr på gode tur- og friluftsmuligheter med fine turstier sommerstid og skiløyper vinterstid. Turterrenget passer for alle aldre, både store og små.

På vinteren er det høystandard skiløyper i området. Nærmeste skiløype ligger bare 60 m. fra hytteveggen, så her er det bare å spenne på seg skiene for en fin dag i klar, frisk fjelluft.

Bebyggelsen som består av hytte og uthus har enkel hyttestandard. Hytta er en Bete/Beitski-hytte, tegnet av arkitekt Turid Haaland og bygget av Hedda-hytter.

Eiendommen har helårsvei, men er ikke tilkoblet strøm, har solcelleanlegg, Gassdrevet komfyr, kjøleskap og varmeanlegg. Vann hentes i felles pumpehus i området, enkelt avløp til terreng.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	73
Kommunal informasjon	78
Formuesverdi	110
Energiattest	111
Grunnbok	112
Nabolagsprofil	114
Andre vedlegg	116
Budskjema	124

Om Dølavegen 604

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 38 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Stue/kjøkken, hyttebad, gang og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

20 m². Hytta har 2 hemser som hver er målt til 10 m² gulvareal. Hemsene har lav takhøyde fra 0-ca 100 cm.

2 m² på uthuset.

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.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1470 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomta ligger i forholdsvis flatt område med naturlig vegetasjon og fjellskog av gran og bjørk.

Det er etablert enkel vei og parkering inne på tomta. Vei bygd med stedlige masser. Vei fremstår som noe løs/ bløt og var steng ved befaringen. Veien er ikke inntegnet på kommunens kartsider. I egenerklæring er det opplyst at veien er bygd i 2020.

Grunnforhold på eiendommen er på kommunens kartsider beskrevet som myr og torv. Eiendommen ligger på ca 845 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. Matrikelkartet 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 nøyaktige.

Beliggenhet

I stille og fredelige omgivelser i Fledda finner du denne eiendommen. Fledda er et populært hytteområde i fjellskogen mot Hedalsfjellet, ca 850 moh. Eiendommen har utsikt mot omkringliggende områder, og har normale solforhold i forhold til eiendommens plassering i terrenget.

Området rundt eiendommen byr på gode tur- og friluftsmuligheter med fine turstier sommerstid og skiløyper vinterstid. 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 topptur kan Surtind (1.094 m.o.h) og Sæterknatten (1.137 m.o.h) anbefales. Et friskt bad i småvannene rundt, eller kanskje en kanotur, er også en fin opplevelse. Det er muligheter for fiske i området ved kjøp av fiskekort.

På vinteren er det høystandard skiløyper i området. Nærmeste skiløype ligger bare 60 m fra hytteveggen, så her er det bare å spenne på seg skiene for en fin dag i klar, frisk fjelluft. En trugetur i måneskinn er også en spennende opplevelse. Om noen ønsker alpint er det barnebakke i Hedalen. Større alpinanlegg finner en i Nesbyen, ca. 60 km fra hytta, mens det er ca. 57 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Hedalsområdet kan by mange vakre områder som Fledda, Søbekkseter/Hellsenningen, Teinvassåsen/Reset, Vassfaret, Muggedalen m.flere. Alle områdene har fin og variert natur, godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots.

I Hedalen finner man en Jokerbutikk med et godt utvalg av dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr m.m. ca. 15 minutters kjøring fra hytta. Butikken har fått utmerkelse fra Jokerkjeden, og yter god service til sine kunder. Om en ønsker å hente varer ferdigpakket på vei opp til hytta, er det bare å ringe.

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.

Mange fine turtips og mer informasjon kan en finne på www.hedalen.no.

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

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1982

Standard :

Enkel hyttestandard.

Vedlikehold :

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Ved befaingen er det pågående taklekkasje. Eier opplyser at det er utført noe vedlikehold på solcelleanlegg og varmeanlegg ca. 2019. Eksakt tidspunkt er ikke dokumentert.

Hytte oppført i 1982 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

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

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 42 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lektar. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

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

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulskjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter. Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmmer.

Ytterdør av tre med panelt utside - staldørtype/todelt. Terrassedør med brystning og glassfelt.

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer.

Terrasser er bygd på punkt fundament.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktoptopp. Høyde rekkverk terrasse er ca 63 cm. Terrassen ligger såpass nærme terreng at det ikke er krav til rekkverk. Terrassen er normalt preget av værslitasje og elde.

Ved inngang er det tretrapp ned til terrasse på terreng.

INNVENDIG:

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på søylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater festet til underkant bjelker. Høydeforskjeller målt med planlaser ca 10 mm på innvendig gulv.

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

Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Kryprom fremstår som ventilert og tørt ved befaring.

Enkle stiger av tre til hems. Stiger er ikke vurdert som trapper men enkle stiger for adkomst hems. Tilstandsgrad er satt ut fra tilstand stiger uten hensyn til krav til rekkverk og lignende.

Innvendig dører består av skyvedører med malte glatte overflater. Dør til hyttebad med panelte overflater.

Det er noen faste innredninger med benker og senger av tre. Det er også noen hyller langs vegger. Det er skap integrert i innvendige delevegger.

TOMTEFORHOLD:

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

Byggegrunn av torv og myr tilsier at bevegelse gjennom året grunnet tele med mer må påregnes.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser.

Ingen markisolering.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser.

Uthus:

Byggeår: 1998

Enkel standard.

Vedlikehold :

Bygget har noe vedlikeholdbehov. Det er registrert spor etter vanninntrengning ved lufterør for toalett og på vegg i bodrom. Forholdene må sjekkes. Bygget har bygningsdeler med alder på ca 26 år, løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler må påregnes.

Beskrivelse:

Fundament og grunnforhold:

Fundament under bygget består av betong puter på grunn. Det er bjelkesko av metall og søyler av tre oppunder bjelkelag.

Grunn under bygget består i hovedsak av fjell.

Drenering:

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Etasjeskiller/ frittstående dekker:

Mot kryprom er det bjelkelag av tre og stubbloft. Bjelkelaget er isolert med mineralull.

Kryprommet fremstår som tørt ved befaring.

Takrenner og beslag:

Bygget har takrenner av tre med opphengskroker av metall.

Yttervegger og utvendig kledning:

Yttervegger er bygd i bindingsverk av tre med uisolerte vegger.

Utvendig kledning består av liggende dobbelfals kledning.

Ytterdører med trepanel utvendig. Enkle nøkkellåser.

Innvendig er det tregulv.

I toalettrom er det dostol av plast med rør til beholder plassert under bjelkelag.

Verditakst

Kr 1 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Oppgradert

gassvarme- og solcelleanlegg. Tror arbeidet ble utført av Elkjøp Fagernes.

- Pkt. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei
- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
- Pkt. 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- P.g.a. sykdom har hytta ikke vært i bruk siden 2020.
- Det ble i 2020 betalt kr. 8.000 til Harald Arne Haugen, Hedalen, for tomteavståelse til vei inn til hytta.
- Vegen, som ble bygget i 2020, har ikke vært i bruk og har noen løse partier, særlig foran inngangspartiet. Ekstra drenering kan være nødvendig.
- Tenningen av gasskjøleskapet virker ikke normalt, men kjøleskapet kan startes ved hjelp av fyrstikk.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, hyttebad, gang og tre soverom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Uthus:

Bod og toalettrom.

Liten terrasse.

Standard

Lys og hyggelig hytte beliggende på trivelig naturtomt omgitt av vakkert turterreng. Bebyggelsen som består av hytte og uthus har enkel hyttestandard. Den har helårsvei, men er ikke tilkoblet strøm, har solcelleanlegg, vann hentes i felles pumpehus i området og enkelt avløp til terreng. Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte og alder, men vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes.

Taktekkingen på hytta består av impregnerte takbord med takrenner av tre. Hytta har en liten terrasse ved inngangspartiet samt romslig terrasse ut for stue. Her kan varme sommerdager eller late høstkvelder nytes sammen med familie, venner og kjente. Det er også mulighet for flere fine uteplasser på tomta.

I stua er det åpent og luftig med mønet himling som gir et fint hyttepreg og en luftig romfølelse. Store vindusflater gir god utsikt og lar samtidig lyset flomme inn. Stua har god plass til både spisegruppe og en koselig sofakrok, som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. En stor peisovn sørger for god varme og en hyggelig stemning i rommet. I tillegg varmes hytta opp med sentralvarmeanlegg

med rør langs vegger med gassdrift. Funksjon er ukjent, og er ikke testet. Fra stua er det terrassedør med glassfelt ut på den koselige terrassen.

Kjøkkenet har innredning med heltre skrog og glatte, malte fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr og kjøleskap med propandrift, der propantanker er lagret i skap på utsiden av hytta.

Hytta har tre romslige soverom med mulighet for flere soveplasser. Alle soverommene har skap integrert i innvendige delevegger, og det ene soverommet har benk langs veggen som gir en praktisk kontorplass.

Hyttebadet er enkelt og har servant nedfelt i benkeplate av tre, samt overskap og speil. Det er montert dusjkabinett med slange og 12 v pumpe til vanntank på gulvet. Rommet må sees på som et enkelt hygienerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må derfor skje med forsiktighet.

I gangen er det stige opp til to hemser. Her oppe i høyden kan barna raskt finne sitt favorittsted. Hemsene er i dag innredet med ekstra sengeplasser, men de har lav takhøyde og er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

En terrasse binder fint sammen hytta og uthuset, og gir i tillegg en koselig og skjermet uteplass.

Uthuset er en uisolert bygning innredet med bod og eget toalettrom.

Boden har god oppbevaring til det en trenger av utstyr og tørr ved. Toalettrommet har biodo med beholder plassert under bjelkelaget.

Dølavegen 604 vil gi deg tid til avslapping, til aktiviteter og til alt du ønsker å fylle fritiden med - ikke minst bare det å være sammen!

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG3

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

Vurdering av avvik:

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

- Det er pågående lekkasje ved pipe, vanndam på gulv.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Lekkasje ved pipe må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er avvik:

- Det er registrert lekkasjer fra takrenner.

Tiltak:

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

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Tiltak:

- Vurderes montering av snøfangere for eksempel ved inngang må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger. Utbedring lekkasjer takrenner bør gjennomføres.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

- Bygget har begrenset eller ingen luftesjikt mellom panelkledning og vindsperre.

Andre tiltak:

- Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredd for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

Andre tiltak:

- Ved omlegging av taktekking bør det etableres fullverdig lufting.

Vinduer, TG2

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Misfarging treverk er registrert flere steder.

Tiltak:

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Bygget har vinduer merket 1981-1988. Vindustype tilsier at punktering i isolerglass vil kunne oppstå.

Dører, TG2

Ytterdør av tre med panelt utside - staldørtype/todelt. Terrassedør med brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er registrert fuktmerker i trepanel på ytterdør. Det er tegn på kondensering.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Vedlikehold / fjerning misfarging anbefales.

Utvendige trapper, TG2

Ved inngang er det tretrapp ned til terrasse på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hændløper på vegg mangler.

Tiltak:

- Hændløper må monteres for å lukke avviket.

Innvendig:

Overflater - 2, TG2

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert misfarging i himling rundt pipe etter vannintrengning. Det er registrert fuktighet/vanndam på gulv ved peisovn.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskifting må vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på søylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater festet til underkant bjelker. Høydeforskjeller målt med planlaser ca 10 mm på innvendig gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registreret målbar fukt ved peisovn. Ved befaringen er det vanddam på gulvet.

Tiltak:

- Fuktskade må utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å finne ut om konstruksjonen må åpnes.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

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

Pipe og ildsted, TG2

Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er rustdannelse og rennemerker etter vann på pipe og peisovn.

Tiltak:

- Fjerning av rust og rennemerker må gjennomføres, evt. utskifting må vurderes. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak taktekking/ takgjennomføring pipe.

Innvendige dører, TG2

Innvendig dører består av skyvedører med malte glatte overflater. Dør til hyttebad med panelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- En skyvedør tar i toppkarm. Det har ført til gnissemerker. Noe merker/hakk i malte overflater.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Overflatevedlikehold vurderes.

Våtrom

Hyttebad

Overflater vegger og himling, TG2

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Hyttebad

Overflater Gulv, TG2

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
 - For å oppnå tg0 eller 1 må det etableres fall mot sluk/avløp.

Hyttebad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Gulvoverflate med belegg. Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rommet mangler sluk. Membran mangler oppbrett på vegger. Vannsøl på gulv vil kunne renne ut av rommet.

Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Hyttebad

Ventilasjon, TG2

Det er ventilspalter i vegg og luftevinduer i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er ventiler via ventiler i vegg og luftevindue.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør i plast fra servant, kjøkkenvask og dusjkabinett til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Andre installasjoner, TG2

Bygget har propaninstallasjoner med kobberør og gummislanger tilkoblet komfyr, kjøleskap og varmeanlegg. Propantanker er lagret i skap på utsiden av hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gummislanger inne i hytta har datostempling 2002. Normal levetid er utgått.

Tiltak:

- Ut ifra alder på synlige komponenter er det behov for vedlikehold/utskifting. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Branntekniske forhold, TG3

Det er brannslukningsapparat i bygget. Det er registrert to demonterte røykvarslerere i stuen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei. Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ukjent. Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei. Det er montert røykvarslere i bygget.

4. Er det skader på røykvarslere? Ja. Røykvarslere var demontert ved befaring.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/ fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament. Ved befaringen står det vann rundt bygget.

Tiltak:

- Tiltak med bortledning av vann på terreng i grunn rundt bygget må vurderes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser.

Ingen markisolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Byggemåte med fundamentering uten masseutskifting og markisolering tilsier at bevegelser i fundamentering vil skje gjennom året.

Tiltak:

- For å unngå bevegelser og endringer må tiltak gjennomføres.

Terrengforhold, TG2

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tiltak:

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Følgende møbler/ innbo/løsøre følger likevel ikke med i handelen:

- To lenestoler med skinnseter
- Grill og bålpanne

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, 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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Litt dårlig/varierende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1010265

Diverse

Hytta er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og gassfyring med radiatorer.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.131,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

Info formuesverdi

Kr. 322.670,- pr. 2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Avgift ca. kr. 2.650,- (inkl. bomagift, brøyting og vedlikehold av Dølavegen).

Brøyting av stikkvei. Eierne har ikke benyttet stikkveien om vinteren. Derfor usikkert hva kostnad for brøyting av denne vil bli.

Frivillig løypeavgift kr. 1.300,-. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 92 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:

3449/86/92:

16.09.1998 - Dokumentnr: 3533 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1658256 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:86 Bnr:92

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest på uthuset satt opp i 1998. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og evt. kostnad å

Lovlighet ihht. tilstandsrapport fra takstmann:

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Rømningsveier via 2 dører til sikker plass.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei
Ikke rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Eiendommen har adkomst på Dølavegen fra FV 243 . Dølavegen er privat vinterbrøytet grusvei med el-bom og avgift.
Ifølge selger godtok grunneier rundt eiendommen en tomteavståelse i forbindelse med etablering av stikkvei inn til hytta. Megler har ikke blitt forelagt dokumentasjon på dette.

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann hentes i felles pumpehus i området.
Felles brønnhus.

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Det er doløsning med biodo med glassfibertank i uthus.

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: 1 470 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende.

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

Reguleringsbestemmelser_0540R065.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 470 m

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Verneplan for vassdrag
 - Vernskog mot fjell
- Se vedlegg i salgsoppgave.

Opplysning fra takstmann:

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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

35 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

36 240 Omkostninger totalt

51 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 436 240 Totalpris. inkl. omkostninger

1 451 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 454 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 240

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

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

Salgsoppgavedato
27.09.2024













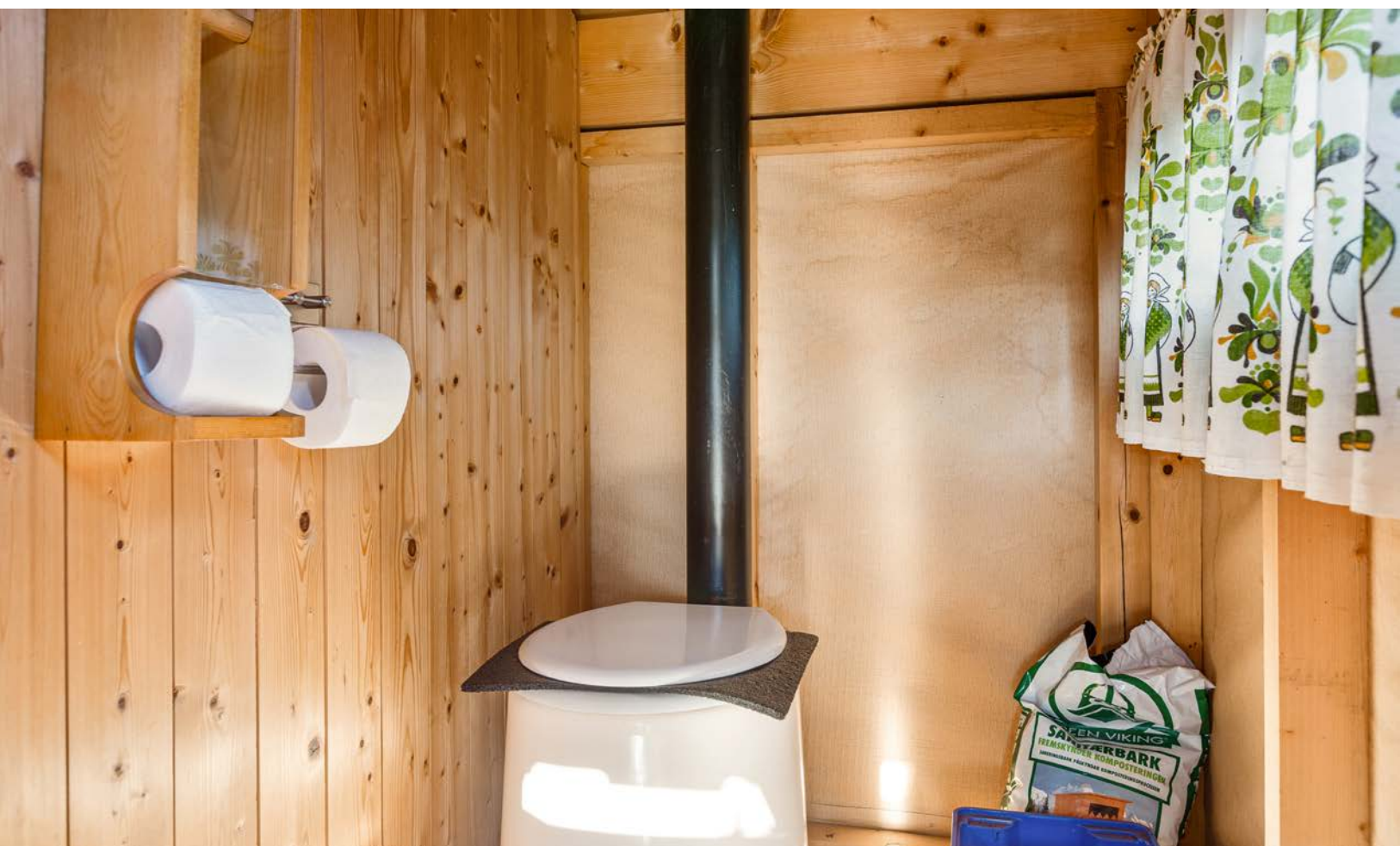




















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dølavegen 604, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 # gnr. 86, bnr. 92

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 19145-1307

Referansenummer: KR2818

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1982 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling stemmer med dagens bruk.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslipstillatelse.

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

Noen konstruksjoner har tg2 grunnet avvik til normal byggemåte etter dagens krav.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på taktekkning grunnet pågående vanninntrengning. Det er også gitt tg3 til tettesjikt bad og manglende fungerende røykvarslere.

Taktekking er fra byggeår, normal levetid er å se på som mer enn halvert.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.
Det er utført hulltaking i vegg mellom soverom og hyttebad uten at det ble registrert unormale forhold. Det tas her med at bygget har vært svært lite brukt de siste 4 årene.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 42 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Noe vanninntrengning ved lufterør og vegg i bod er registrert.
Fundamenteringsmåte begge bygninger tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

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

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindspærre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmen.

Ytterdør av tre med panelt utside - stalldørtype/todelt. Terrassedør med brystning og glassfelt.

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktope. Høyde rekkverk terrasse er ca 63 cm. Terrassen ligger såpass nærme terreng at det ikke er krav til rekkverk. Terrassen er normalt preget av værslitasje og elde.

Ved inngang er det tretrapp ned til terrasse på terreng.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på søylepunkter/ punkt fundament. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater festet til underkant bjelker. Høydeforskjeller målt med planlaser ca 10 mm på innvendig gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som usikker.

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Kryprom fremstår som ventilert og tørt ved befaring. Enkle stiger av tre til hems. Stiger er ikke vurdert som trapper men enkle stiger for adkomst hems. Tilstandsgrad er satt ut fra tilstand stiger uten hensyn til krav til rekkverk og lignende.

Innvendig dører består av skyvedører med malte glatte overflater. Dør til hyttebad med panelte overflater.

Det er noen faste innredninger med benker og senger av tre. Det er også noen hyller langs vegger. Det er skap integrert i innvendige delevegger.

VÅTROM

Hyttebad

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg uten oppbrett, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enkelt hygnerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygnerom.

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv. Gulvoverflate med belegg. Det er ikke sluk i rommet.

Det er montert dusjkabinett med slange og 12 v pumpe til vanntank på gulv. Videre er det servant nedfelt i benkeplate av tre. Funksjonen er ikke testet. Tg satt ut ifra visuell inspeksjon.

Det er ventilspalter i vegg og luftervinduer i rommet.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med heltre skrog og fronter. Fronter er glatte med malte overflater. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Innredning med normal slitasje ut fra type og alder. Det er ventilering via ventiler i vegg og luftervindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør i plast fra servant, kjøkkenvask og dusjkabinett til terreng.

Bygget har naturlig ventilasjon med ventilrister i yttervegger og luftervinduer.

Bygget har propaninstallasjoner med kobberør og gummislanger tilkoblet komfyr, kjøleskap og varmelegger. Propananker er lagret i skap på utsiden av hytta.

Hytta har sentralvarmeanlegg med rør/radiatorer langs vegger med gassdrift. Funksjon ukjent - ikke testet.

Solcelleanlegg uten oppgitt alder. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert i hyttebad. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

Det er brannslukningsapparat i bygget. Det er registrert to demonterte røykvarslerere i stuen.

TOMTEFORHOLD

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Byggegrunn av torv og myr tilsier at bevegelse gjennom året grunnet tele med mer må påregnes.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser. Ingen markisolering.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

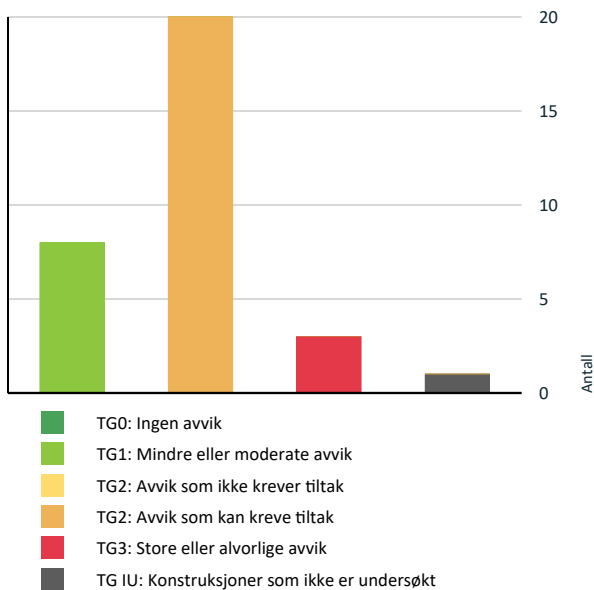
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger oversendt fra kommuen stemmer godt overens med eksisterende bygg.

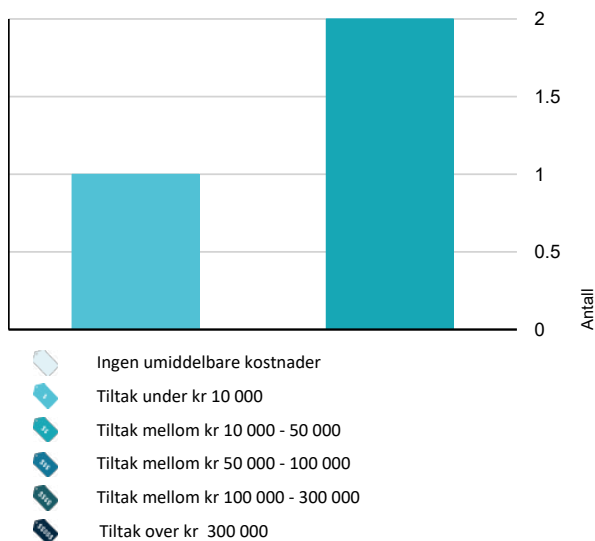
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.
Kryprom er kun inspisert fra kanten av bygget der dette er mulig/ tilgjengelig.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og lett regnvær.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

- ! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er satt ut fra fra tegninger med stempel mottatt fra kommunen

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Enkel hyttestandard

Vedlikehold
Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Ved befaiingen er det pågående taklekkasje. Eier opplyser at det er utført noe vedlikehold på solcelleanlegg og varmeanlegg ca 2019. Eksakt tidspunkt er ikke dokumentert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

Vurdering av avvik:

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

Det er pågående lekkasje ved pipe, vandam på gulv

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lekkasje ved pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er registrert lekkasjer fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Vurderes montering av snøfangere for eksempel ved inngang må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger. Utbedring lekkasjer takrenner bør gjennomføres.

Tilstandsrapport



TC 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Bygget har begrenset eller ingen luftesjikt mellom panelkledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved omlegging av taktekking bør det etableres fullverdig lufting.



TC 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Misfarging treverk er registrert flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Bygget har vinduer merket 1981-1988. Vindustype tilsier at punktering i isolerglass vil kunne oppstå.



! TG 2 Dører

Ytterdør av tre med panelt utside - stalldørtype/todelt. Terrassedør med brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

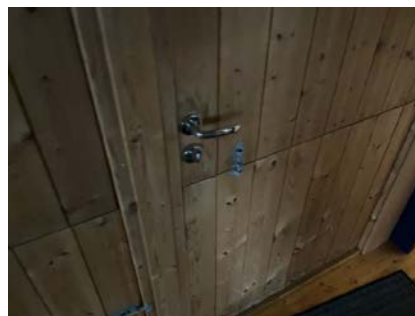
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er registrert fuktmerker i trepanel på ytterdør. Det er tegn på kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vedlikehold / fjerning misfarging anbefales.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk terrasse er ca 63 cm. Terrassen ligger såpass nærme terreng at det ikke er krav til rekkverk. Terrassen er normalt preget av værslitasje og elde.



! TG 2 Utvendige trapper

Ved inngang er det tretrapp ned til terrasse på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

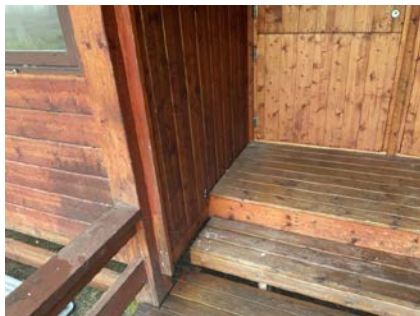
Hændløper på vegg mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hændløper må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Generelt normalt påvirket av sollys og bruksslitasje/ elde



! TG 2 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

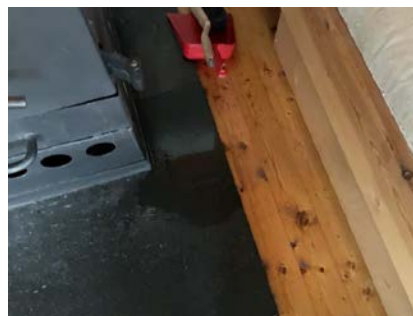
- Det er avvik:

Det er registrert misfarging i himling rundt pipe etter vannintrengning. Det er registrert fuktighet/vannndam på gulv ved peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må vurderes.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot krypprom av trebjelkelag anlagt på søylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot krypprom med plater festet til underkant bjelker. Høydeforskjeller målt med planlaser ca 10 mm på innvendig gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

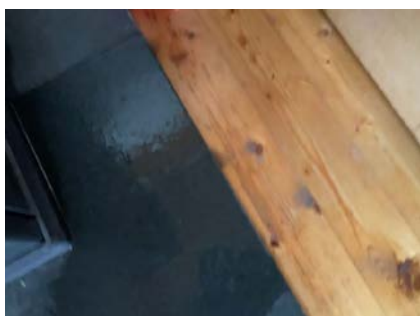
Det er registreret målbar fukt ved peisovn. Ved befaringen er det vanddam på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fuktskade må utbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å finne ut om konstruksjonen må åpnes.



TC 2 Radon

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

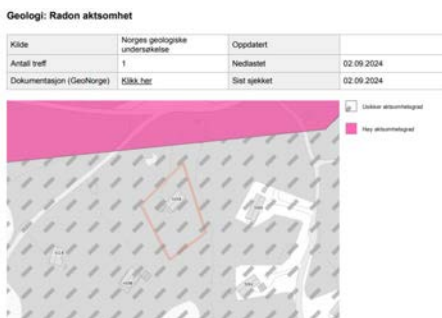
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TC 2 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rustdannelse og rennemerker etter vann på pipe og peisovn.

Konsekvens/tiltak

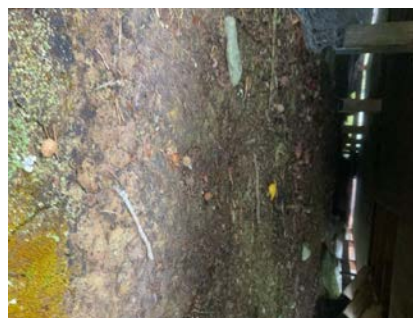
- Tiltak:

Fjerning av rust og rennemerker må gjennomføres, evt. utskifting må vurderes. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak takteking/takgjennomføring pipe.



Krypkjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Kryprom fremstår som ventilert og tørt ved befaring.



TC 1 Innvendige trapper

Enkle stiger av tre til hems. Stiger er ikke vurdert som trapper men enkle stiger for adkomst hems. Tilstandsgrad er satt ut fra tilstand stiger uten hensyn til krav til rekkverk og lignende.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører består av skyvedører med malte glatte overflater. Dør til hyttebad med panelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. En skyvedør tar i toppkarm. Det har ført til gnissemerker. Noe merker/hakk i malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Overflatevedlikehold vurderes.



VÅTROM

ETASJE > HYTTEBAD

Generell

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg uten oppbrett, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. . Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er noen faste innredninger med benker og senger av tre. Det er også noen hyller langs vegger. Det er skap integrert i innvendige delevegger.

Tilstandsrapport



ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg0 eller 1 må det etableres fall mot sluk/avløp.



ETASJE > HYTTEBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvoverflate med belegg. Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet mangler sluk.

Membran mangler oppbrett på vegger. Vannsøl på gulv vil kunne renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > HYTTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjkabinett med slange og 12 v pumpe til vanntank på gulv. Videre er det servant nedfelt i benkeplate av tre. Funksjonen er ikke testet. Tg satt ut ifra visuell inspeksjon.

ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Ventilasjon

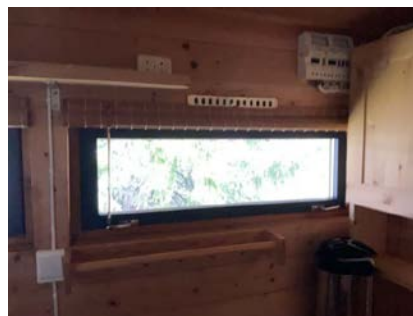
Det er ventilspalter i vegg og luftervinduer i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

ETASJE > HYTTEBAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre skrog og fronter. Fronter er glatte med malte overflater. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Innredning med normal slitasje ut fra type og alder.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er ventilering via ventiler i vegg og luftevindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra servant, kjøkkenvask og dusjkabinett til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon med ventilrister i yttervegger og luftevinduer.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Bygget har propaninstallasjoner med kobberør og gummislanger tilkoblet komfyr, kjøleskap og varmeanlegg. Propantanker er lagret i skap på utsiden av hytta.

Vurdering av avvik:

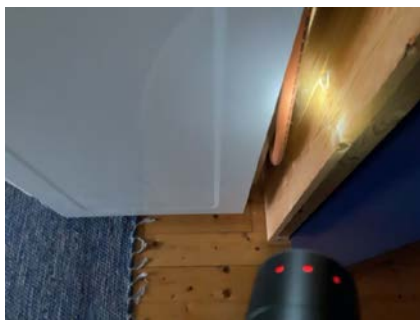
- Det er avvik:

Gummislanger inne i hytta har datostemping 2002. Normal levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut ifra alder på synlige komponenter er det behov for vedlikehold/utskifting. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG IU Vannbåren varme

Hytta har sentralvarmeanlegg med rør/radiatorer langs vegger med gassdrift. Eier opplyser at noe radiatorer med mer er byttet ca 2019-20. Eksakt hva som er utført er ikke opplyst. Funksjon ukjent - ikke testet.

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

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

Solcelleanlegg uten oppgitt alder. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert i hyttebad. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Eier opplyser at solcellepanel er byttet ca 2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Tidspunkt ikke oppgitt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I egenerklæring er det oppgitt at arbeider med solcelleanlegg er utført i regi av Elkjøp.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Det er ikke krav til dokumentasjon på utførte arbeider på 12v anlegg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om brannspill.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

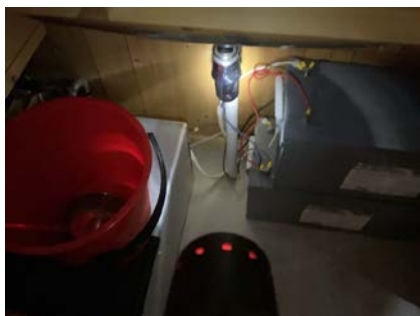
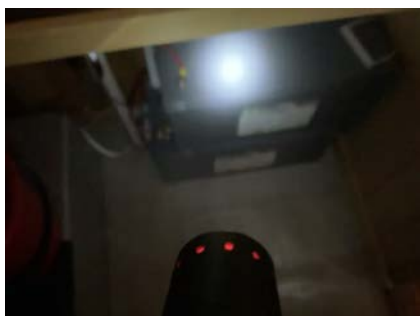
Ukjent

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak. Da anlegget har vært lite benyttet de siste årene kan en sjekk være naturlig å gjennomføre. Tilstand/ kapasitet batterier er ikke kjent.



! TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat i bygget. Det er registrert to demonterte røykvarslerere i stuen.

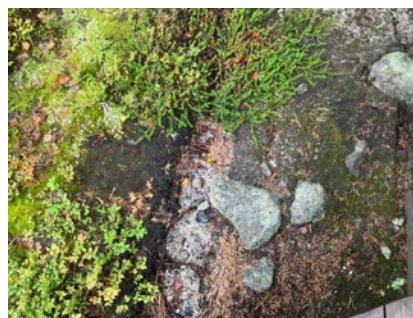
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarslerene var demontert ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Byggegrunn av torv og myr tilsier at bevegelse gjennom året grunnet tele med mer må påregnes.



! TG 2

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament. Ved befaringen står det vann rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med bortledning av vann på terreng i grunn rundt bygget må vurderes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser. Ingen markisolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Byggemåte med fundamentering uten masseutskifting og markisolering tilsier at bevegelser i fundamentering vil skje gjennom året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå bevegelser og endringer må tiltak gjennomføres.

TG 2 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus med toalettrom

Byggeår

1998

Kommentar

Hentet fra byggetegninger med stempel hos kommunen

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdbehov. Det er registrert spor etter vanninntrengning ved lufterør for toalett og på vegg i bodrom. Forholdene må sjekkes. Bygget har bygningsdeler med alder på ca 26 år, løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler må påregnes.

Beskrivelse

Fundament og grunnforhold:

Fundament under bygget består av betong puter på grunn. Det er bjelkesko av metall og søyler av tre oppunder bjelkelag. Grunn under bygget består i hovedsak av fjell.

Drenering:

Drenering består av naturlig avrenning på grunn.

Etasjeskiller/ frittstående dekker:

Mot kryprom er det bjelkelag av tre og stubbloft. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Kryprommet fremstår som tørt ved befaring.

Takrenner og beslag:

Bygget har takrenner av tre med opphengskroker av metall.

Yttervegger og utvendig kledning:

Yttervegger er bygd i bindingsverk av tre med uisolerte vegger

Utvendig kledning består av liggende dobbelfals kledning.

Ytterdører med trepanel utvendig. Enkle nøkkellåser.

Innvendig er det tregulv.

I toalettrom er det dostol av plast med rør til beholder plassert under bjelkelag.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Gang

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Svarttjernvegen 158 ,3528 HEDALEN 64 m ² 1992 3 sov	09-09-2024	2 450 000	2 150 000	0	2 150 000	33 594
2 Svarttjernvegen 162 ,3528 HEDALEN 73 m ² 2003 3 sov		2 290 000	0	0	0	31 370
3 Busuvatnet nord 12 ,3528 HEDALEN 76 m ² 1972 4 sov		1 350 000	0	0	0	17 763

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon og feiing	Kr.	2 450
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Forsikring stipulert	Kr.	4 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	5 500
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 1 450 000

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	53			53	37	20	73
Hems							
SUM	53				37	20	73
SUM BRA	53						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Hyttebad, Gang		
Hems			

Kommentar

Hytta har 2 hemser som hver er målt til 10 m2 gulvareal. Hemsene har lav takhøyde fra 0-ca 100 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømningsveier via 2 dører til sikker plass.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		6		6	1	2	8
SUM		6			1	2	8
SUM BRA	6						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende bygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	0
Uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	92		0	1470 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dølavegen 604

Hjemmelshaver

Flatebakken Eirik, Flatebakken Solfrid,
Flatebakken Åshild, Flatebakken Øystein

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Fledda et populært hytteområde i fjellskogen mot Hedalsfjellet. Eiendommen har 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 på Dølavegen fra FV 243. Dølavegen er privat vinterbrøytet grusvei med elbom og avgift.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann hentes i pumpehus i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Det er doløsning med biodo med glassfibertank i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger i område med reguleringsid 0540R065, med navn omregulering Fledda. Området er regulert for fritidsbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på ca 1400 m². Tomta ligger i forholdsvis flatt område med naturlig vegetasjon og fjellskog av gran og bjørk. Det er etablert enkel vei og parkering inne på tomta. Vei bygd med stedlige masser. Vei fremstår som noe løs/ bløt og var steng ved befaringen. Veien er ikke inntegnet på kommunens kartsider. I egenerklæring er det opplyst at veien er bygd i 2020. Grunnforhold på eiendommen er på kommunens kartsider beskrevet som myr og torv. Eiendommen ligger på ca 845 moh.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 04.09.2024

Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives 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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap If Forsikring	Avtalenr 1010 265	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk på seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR2818>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240109	
Selger 1 navn	
Øystein Flatebakken	
Gateadresse	
Dølavegen 604	
Poststed	Postnr
HEDALEN	3528
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Hallvard Flatebakken
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Hallvard Flatebakkens bo
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1010 265

Document reference: 1201240109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert gassvarme- og solcelleanlegg

Arbeid utført av

Tror det var Elkjøp Fagernes

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Beskrivelse

P.g.a. sykdom har hytta ikke vært i bruk siden 2020. Det ble i 2020 betalt kr. 8.000 til Harald Arne Haugen, Hedalen for tomteavståelse til vei inn til hytta. Vegen , som ble bygget i 2020, har ikke vært i bruk og har noen løse partier, særlig foran inngangspartiet. Ekstra drenering kan være nødvendig. Tenningen av gasskjøleskapet virker ikke normalt, men kjøleskapet kan startes ved hjelp av fyrstikk.

Document reference: 1201240109

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240109

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Flatebakken	b2cc10bc4469c498e95fad8 9611c4fc2e5612eaa	05.08.2024 10:17:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240109

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

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 A-10	Beregnet areal	1470
Etablert dato	14.09.1998	Historisk oppgitt areal	1471
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
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	01.01.2020		Tinglyst	86/92
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.09.1998			86/2 (-1471), 86/92 (1471)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6717881.25	533548.47	0	Ja	1470	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLATEBAKKEN HALLVARD F260136*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Dølavegen 604

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195053812		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	7745656		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	16.11.1998

1: Bygning 195053812: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dølavegen 604	H0101	86/92	56	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

2: Bygning 7745656: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 16.11.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	16.11.1998	30.11.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	86/92	-	-	-	-	-

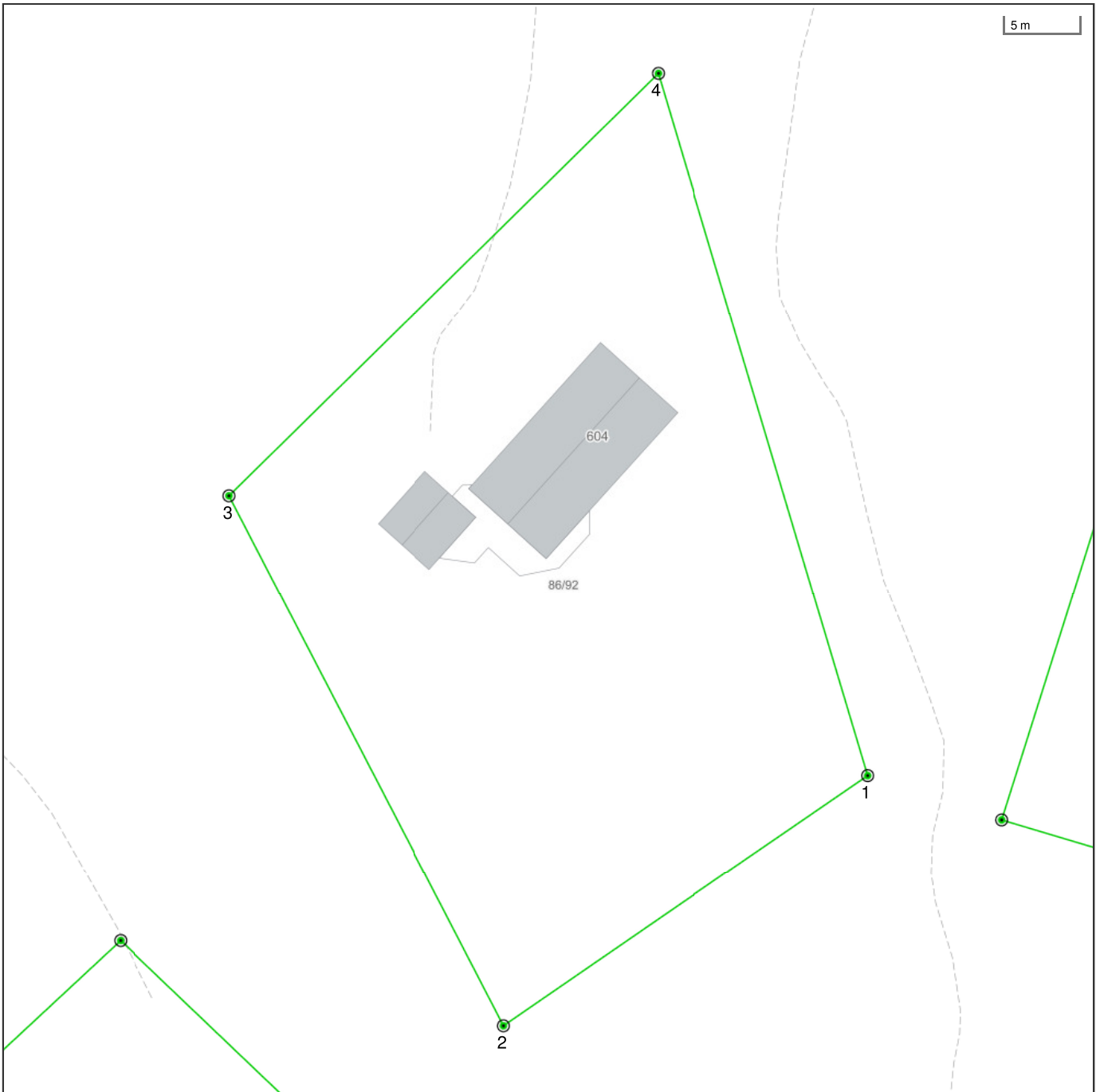
Etasjer

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

Eiendomskart for eiendom 3449 - 86/92//



5 m



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

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 470,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6717881,25	Øst	533548,47

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6717866,32	533570,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,19	
2	6717849,28	533545,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,69	
3	6717884,73	533527,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,12	
4	6717913,32	533555,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,43	



Sør-Aurdal kommune

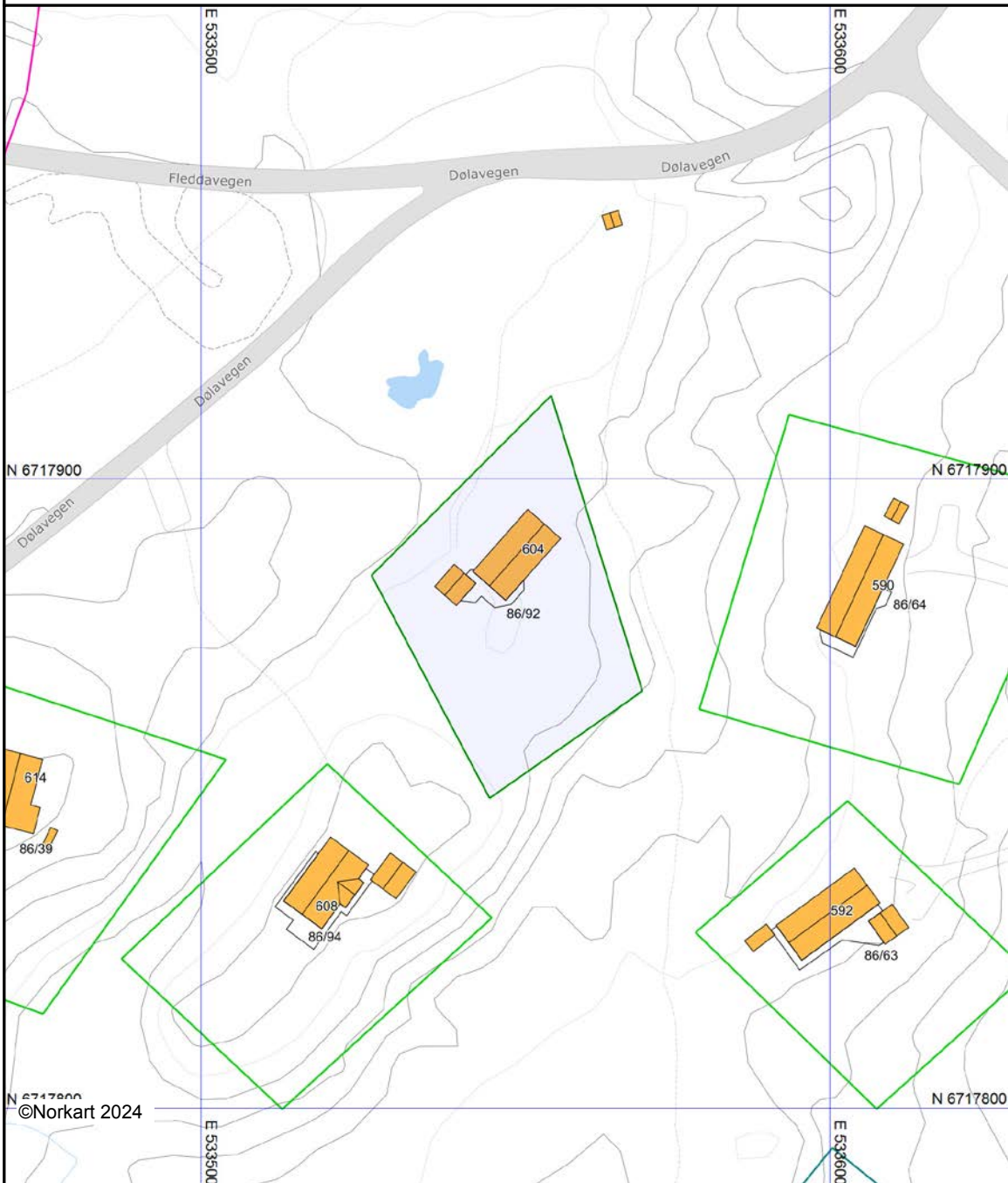
Grunnkart

Eiendom: 86/92
Adresse: Dølavegen 604
Dato: 05.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
06.08.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Dølavegen 604, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 05.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dølavegen 604, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

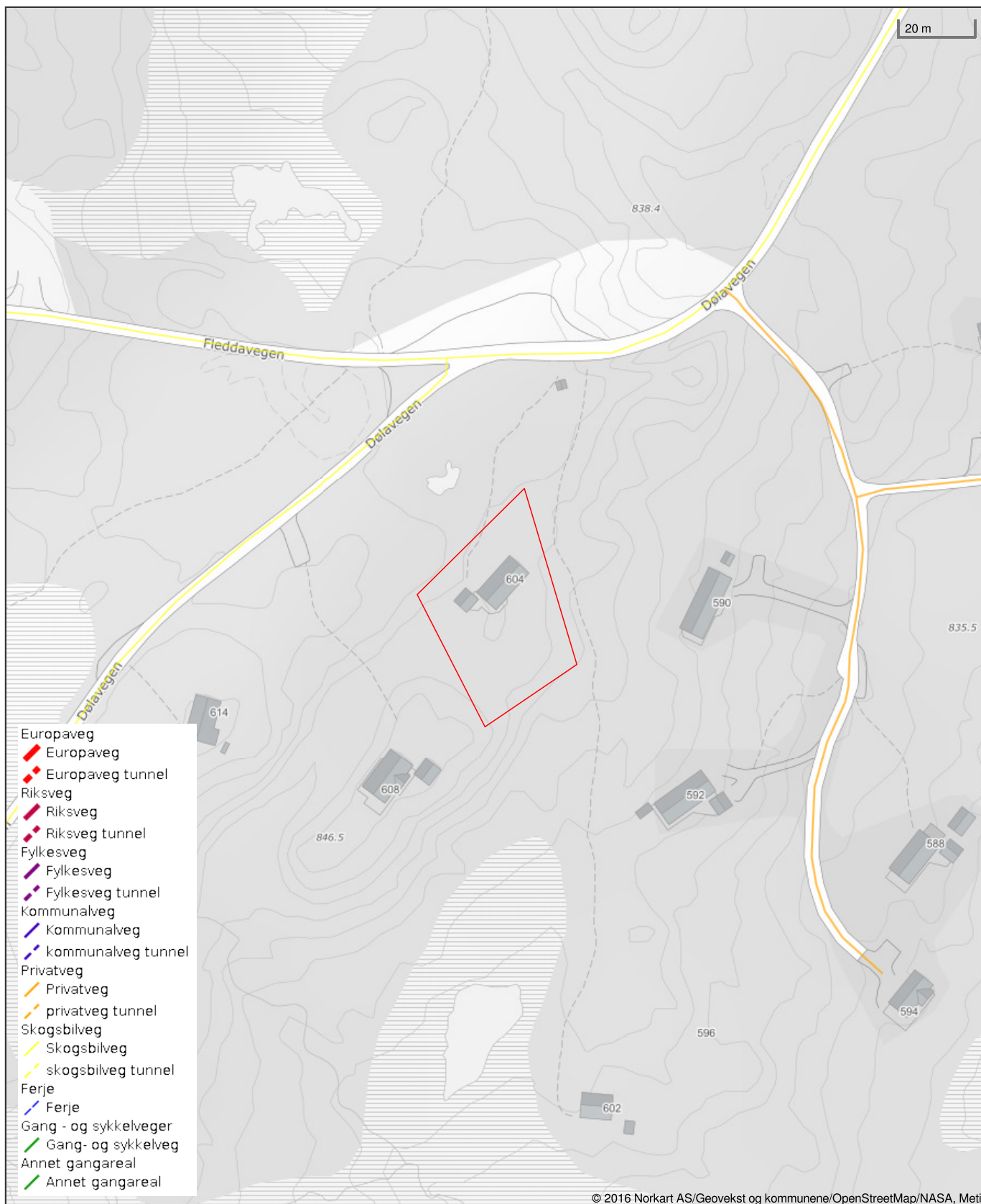
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 86/92//



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: 05.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dølavegen 604, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 130,40 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	4 582,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	532700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 131,00 kr	1 065,40 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				Sum	4 727,00 kr	2 363,40 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan 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: 05.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 05.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dølavegen 604, 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

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 470 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

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 1 470 m²

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Revidert reguleringsplan for Fledda - Plan ID: 0540R065

REGULERINGSBESTEMMELSER - VEDLEGG 4

Forslagsstiller: **Grunneiere:** **85/2 Harald Grøv**
86/2 Harald Arne Haugen
86/6 Håkon O. Haug
86/7 Gunnar Heiene

Planfremstiller: **Sivilarkitekt MNAL Jon Haug**

0. GENERELT

Planens formål er dels å rette opp den gjeldende reguleringsplanen som ble vedtatt i 1992, med tillegg fra 2002, fordi noe av utbyggingen ikke har fulgt planens opprinnelige utforming. Dels er formålet å legge til rette for bygging av fritidsboliger, noe som fortetting av eksisterende tomtegrupper, noe i nye grupper.. Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense som vist i plankartet datert 20.01.2014. Der hvor intet annet er nevnt i disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i kommuneplanen.

Planen er utarbeidet etter § 12-3 som detaljert reguleringsplaner der planområdet er delt i arealer med følgende formål:

Etter § 12-5:

Bebyggelse og anlegg :

Sosi-kode 1121 Frittliggende fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Sosi-kode 2011 Kjøraveg
Sosi-kode 2080 Parkering
Sosi-kode 2010 Veg (adkomst til tomt)
Sosi-kode 2016 Gangareal (sti)
Sosi-kode 1541 Areal for vannforsyning

Landbruks- natur og friluftsområder

Sosi-kode 5100 LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift m.m
Sosi-kode 5600 Område for kulturmiljø og kulturminner

Etter § 12-6:

Angitt hensynssone

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 tomta 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 tomta 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 imå kke 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 terrenmlinjer 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 besøksparkering. 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. Vegen kan ha en historie tilbake til jernalder og middelalder og har stor kulturhistorisk verdi. Vegen er merket opp av Sør-Aurdal Historielag. Alle strekninger av vegen 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 hh 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

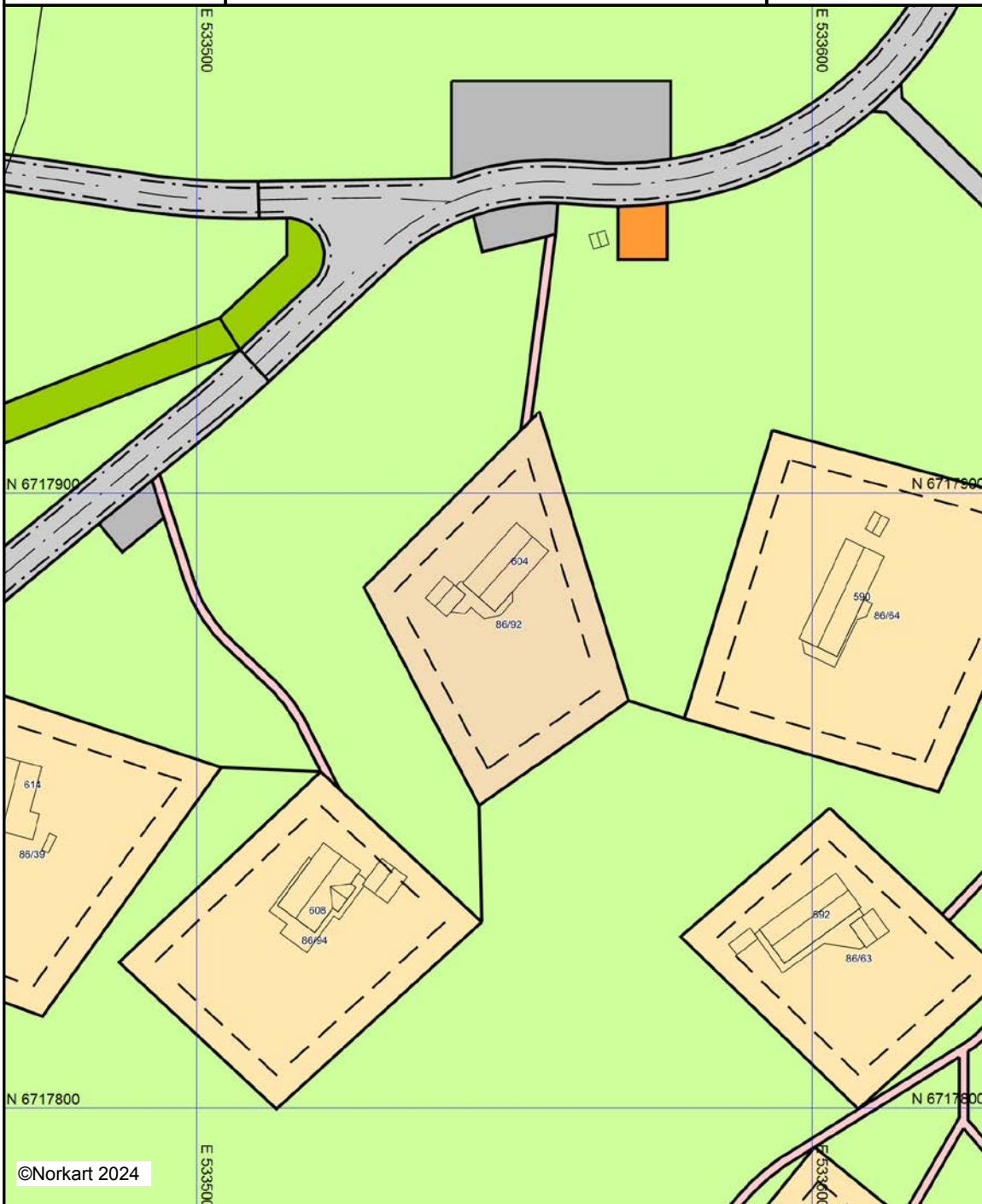
Reguleringsplankart

Eiendom: 86/92
Adresse: Dølavegen 604
Utskriftsdato: 05.08.2024
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32




©Norkart 2024


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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Skiløype

 Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg


 Gangveg/gangareal/gågate

 Parkering


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft


 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane



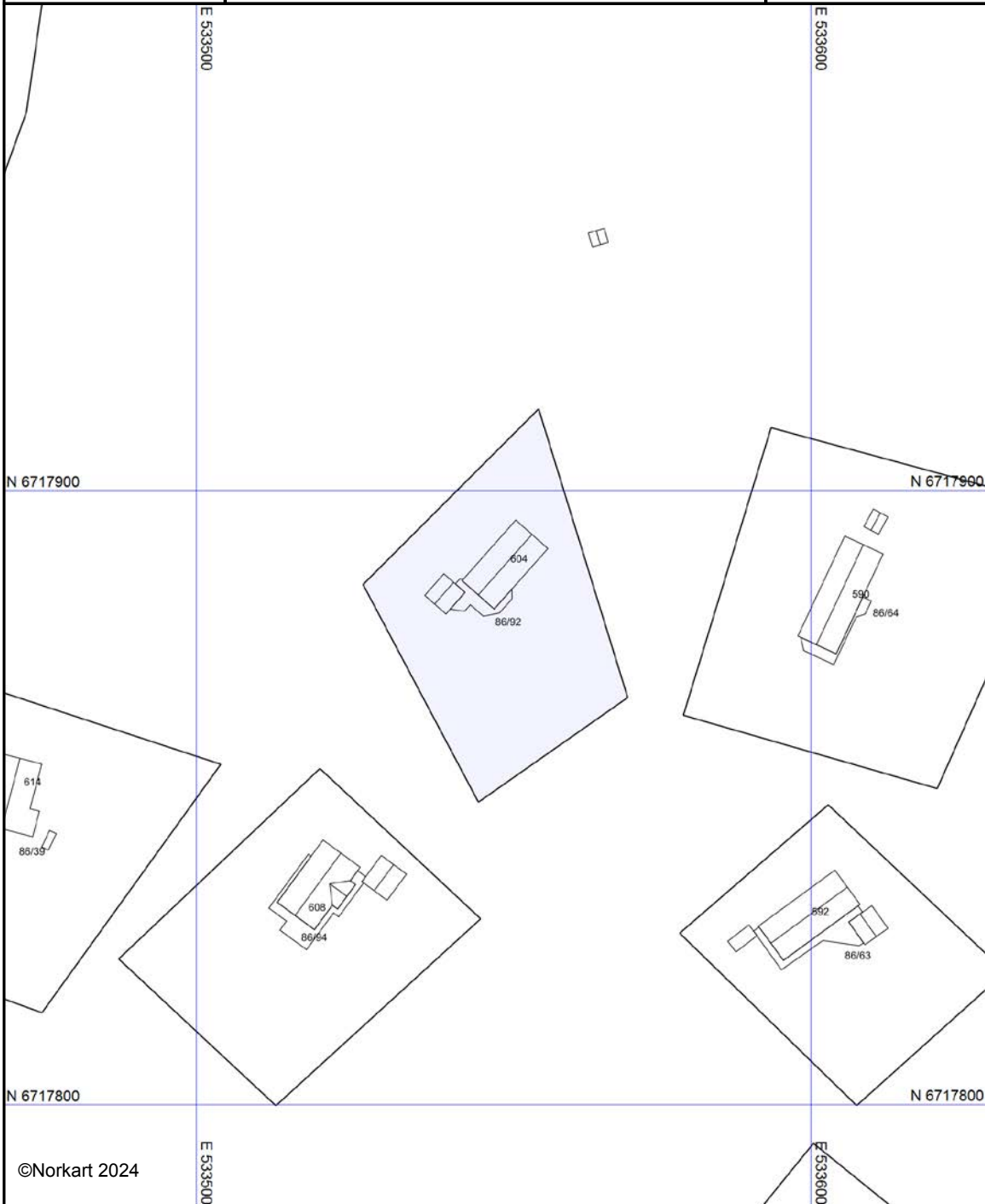
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/92
Adresse: Dølavegen 604
Utskriftsdato: 05.08.2024
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.



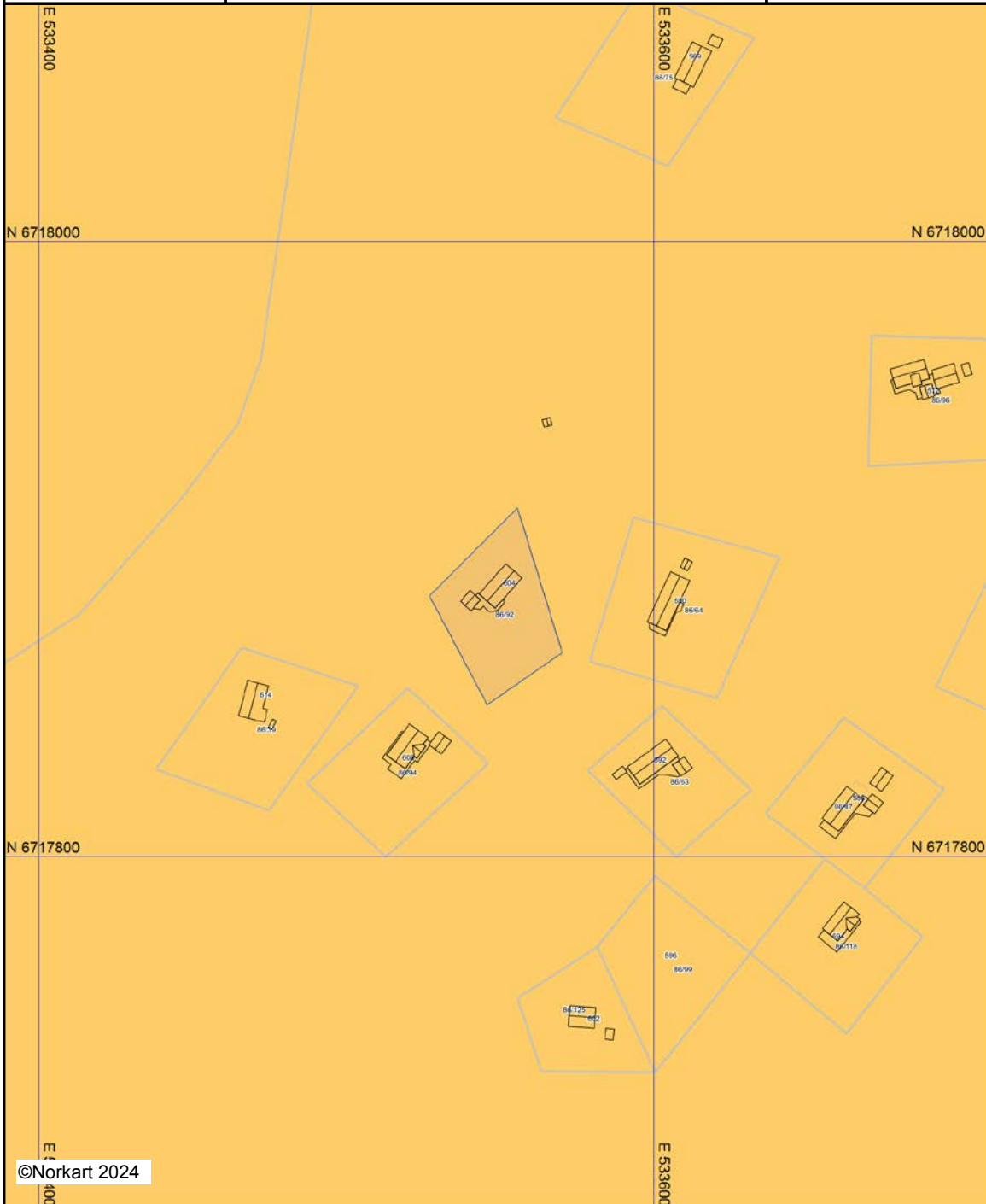
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/92
Adresse: Dølavegen 604
Utskriftsdato: 05.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024

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

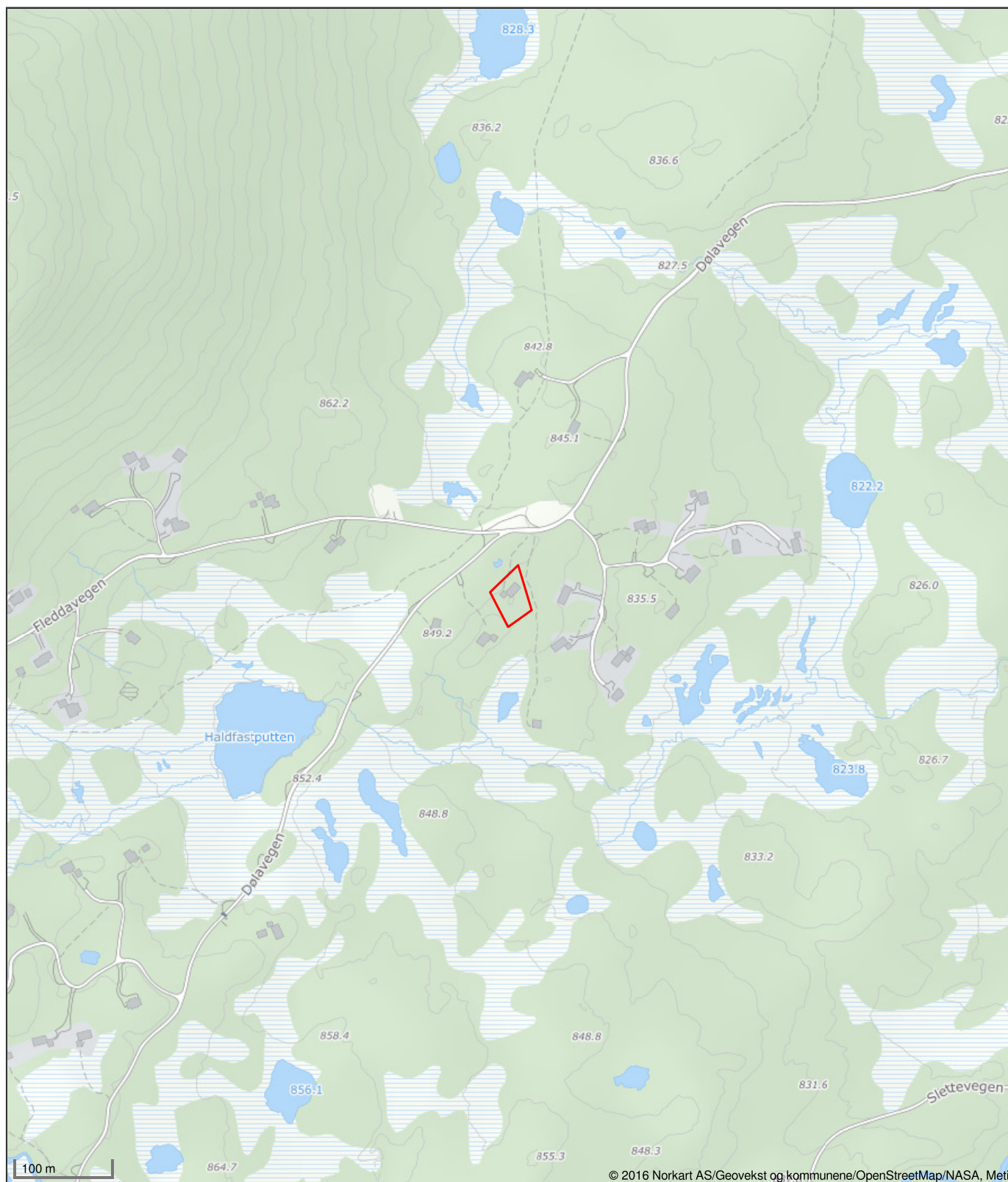
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.
 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Grense for arealformål

Oversiktskart for eiendom 3449 - 86/92//



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.

Eiendom	3449 86/92		
Utskriftsdato	05.08.2024	Antall datasett	94

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

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

6 Berørte datasett

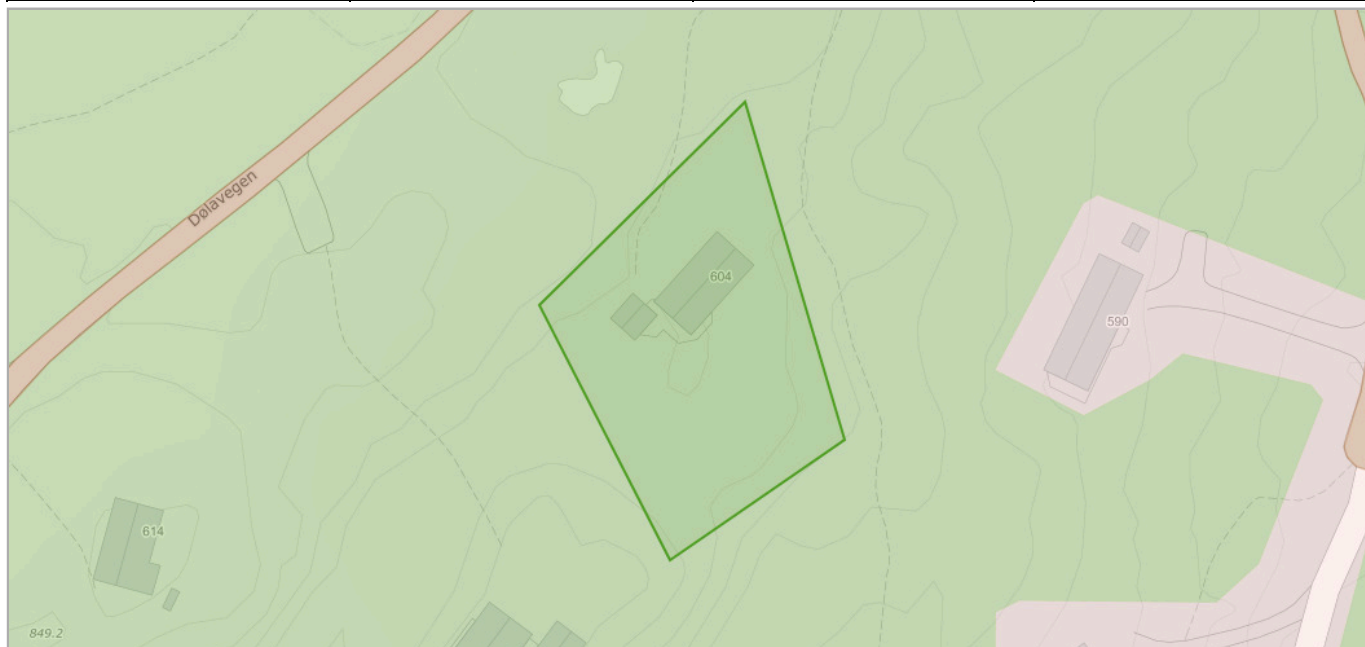
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Jordsmonn - Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdedata
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	30.07.2024
-------	----------	---------	------------



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

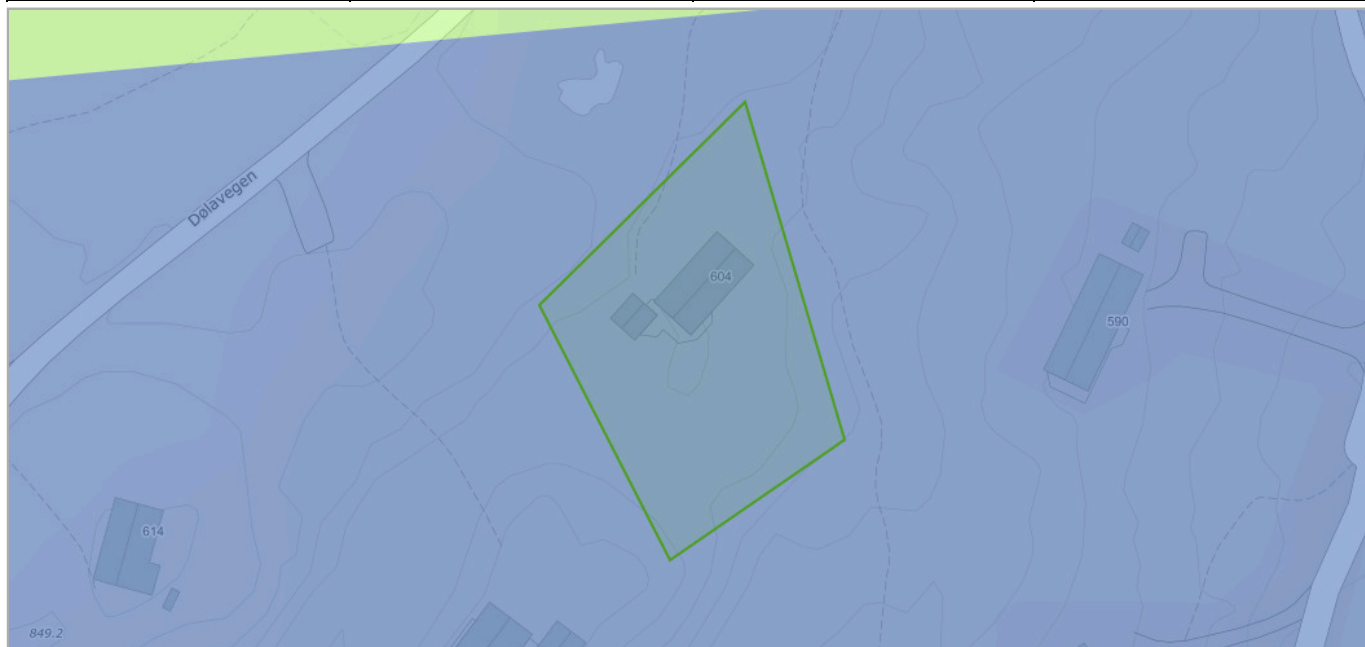
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingskog

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-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 avledede 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

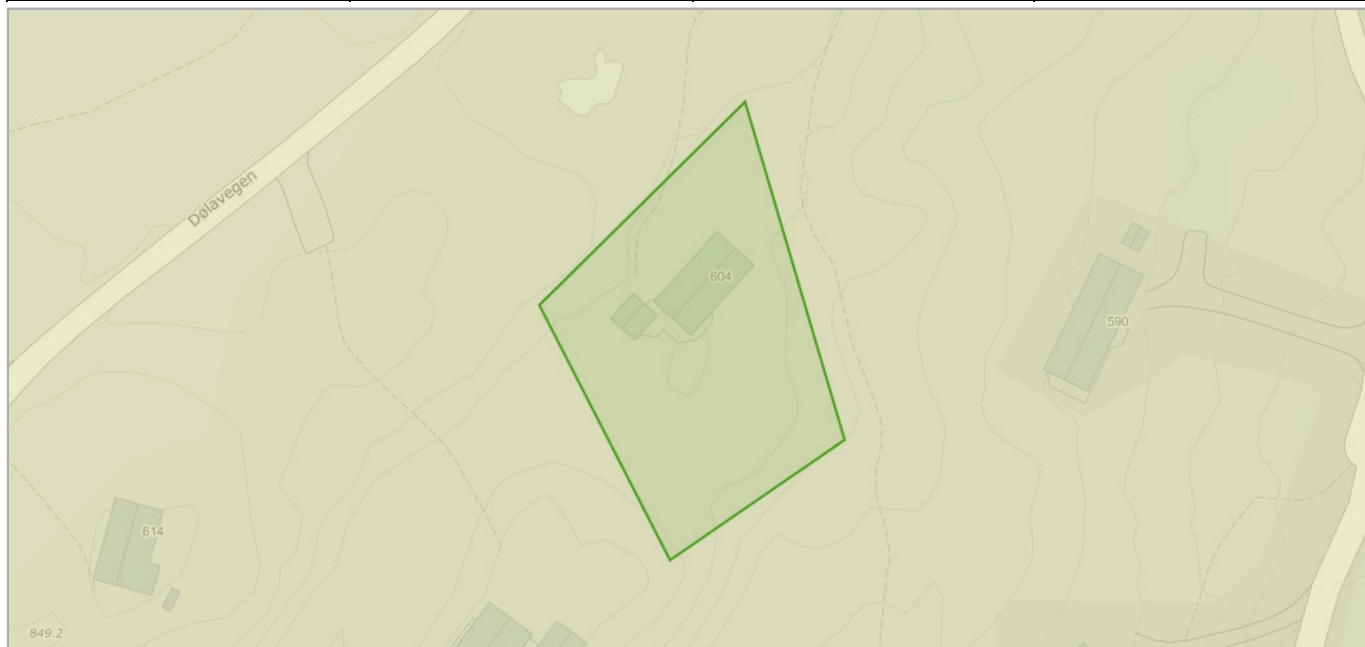
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning 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

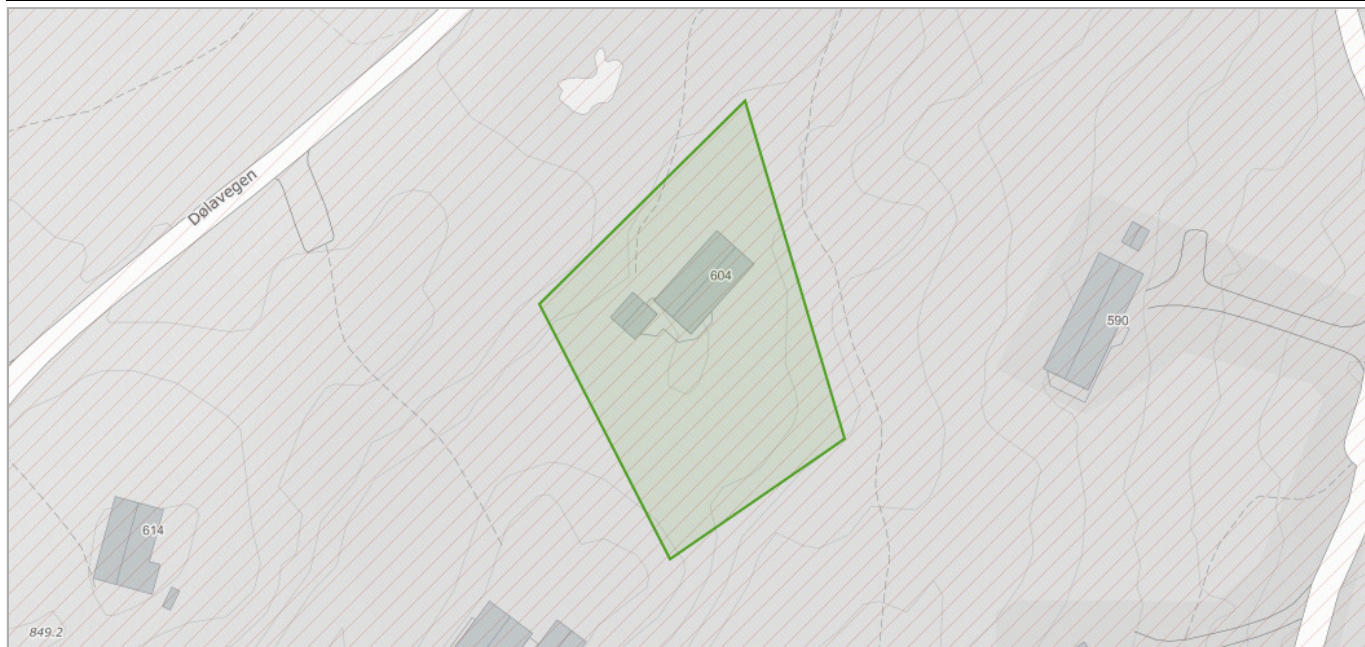
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

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	30.07.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

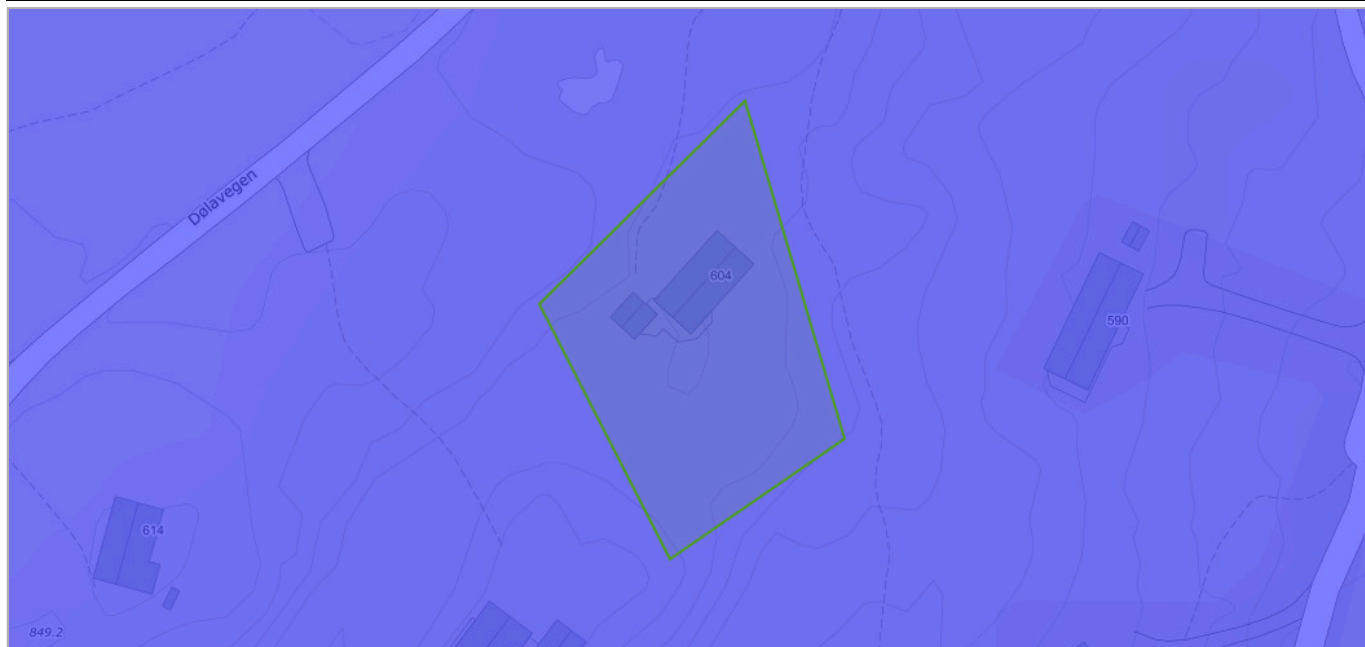


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag


Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	04.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

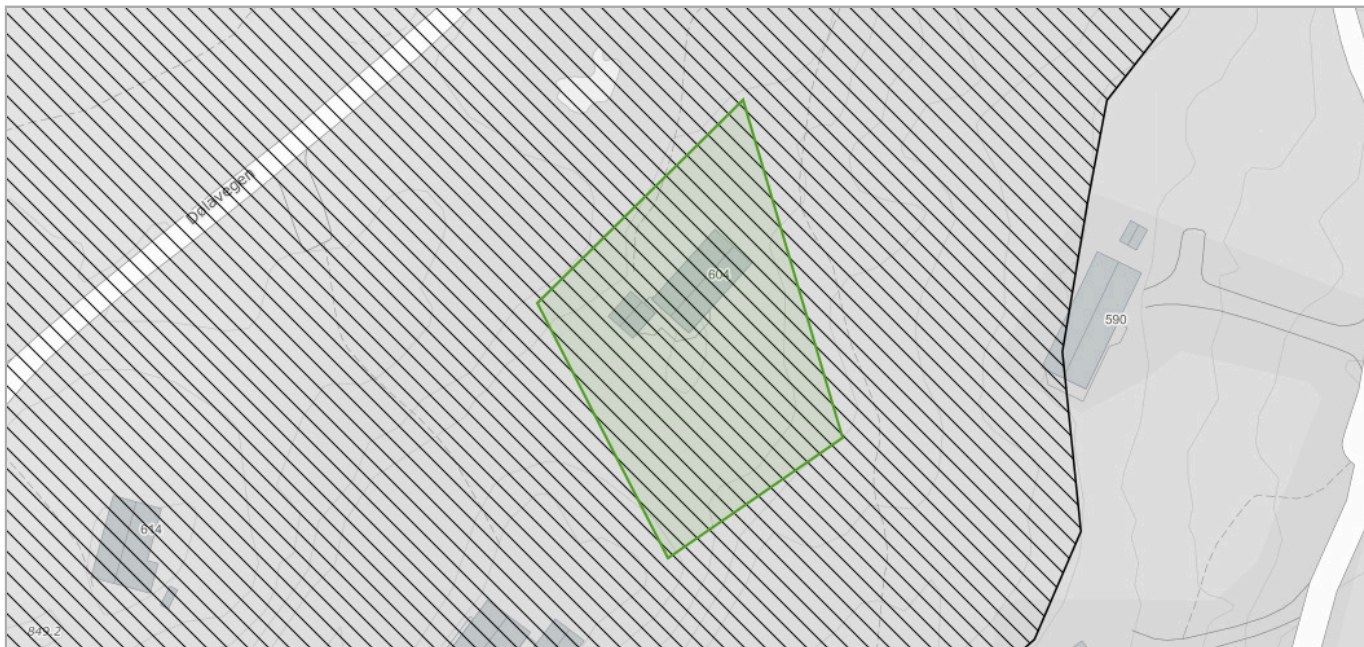
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
☐ Vernskog mot fjell



Skatteetaten

Dato
06.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 86 Bnr 92 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dølavegen 604, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 322 670

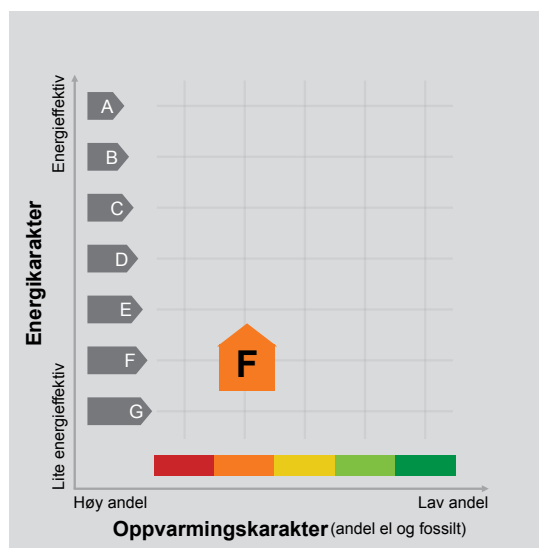
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Dølavegen 604
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195053812
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4289
Dato	05.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 92 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

05.08.2024 kl. 14.15

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

05.08.2024 kl. 14.13

Adresse (r) :Gateadresse: **Dølavegen 604**Gatenr: **1150**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **3528 HEDALEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2012/505366-1/200 25.06.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
FLATEBAKKEN HALLVARD
FØDT: 26.01.1936

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1998/3533-1/21 16.09.1998 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 86
BNR: 2

2020/1658256-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 86 BNR: 92

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 92 i 3449 SØR-AURDAL kommune

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

Dølavegen 604

Høyde over havet

848 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 13 min	🚗
🚗 Nerbykrysset Linje 311, 332	15 min	🚗
🚗 Lisbråten Linje 311, 332	16 min	🚗

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 25 min	🚗
Gjøvik	1 t 54 min	🚗
Sandvika	2 t 8 min	🚗
Oslo	2 t 21 min	🚗

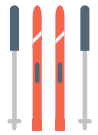
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Hedalen	19 min	🚗
🚗 Recharge Valdresporten	36 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 57 m



Alpin

- Turufjell alpinanlegg
- Kjøretid: 1 t 31 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

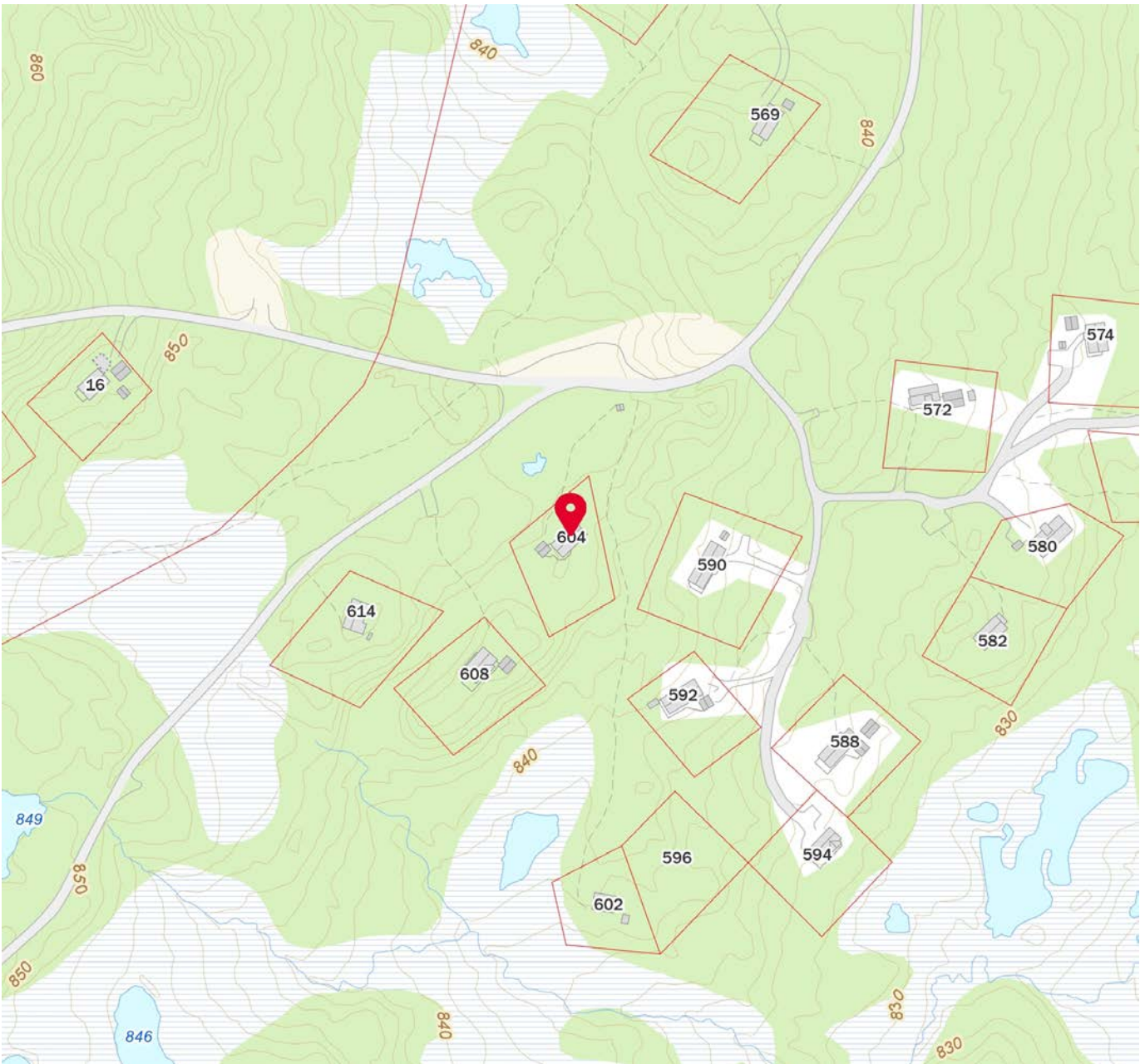
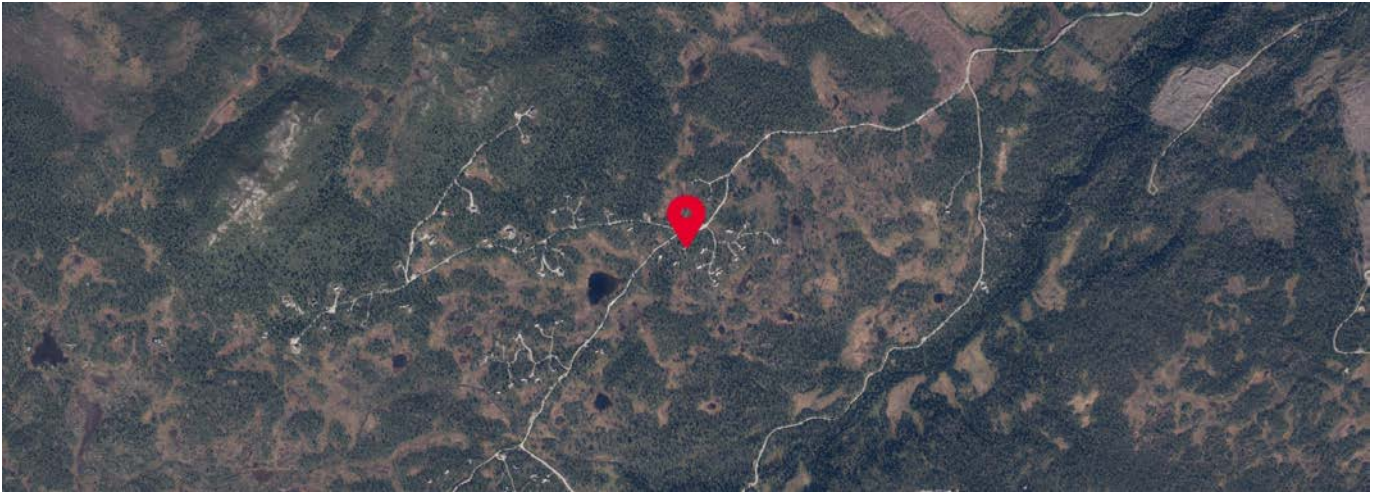
Hedalen Stavkyrkje 14 min 🚗

Sport

⚽ Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min	🚗
⚽ Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min	🚗

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	19 min	🚗
Joker Finnøyen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	28 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dølavegen 604
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre