

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 1 990 000,-
Omkostn.:	Kr 68 890,-
Total ink omk.:	Kr 2 058 890,-
Selger:	Brit-Lisen Borse
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1968
BRA-i/BRA Total	66/90 kvm
Tomtstr.:	4025 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 92, bnr. 159
Oppdragsnr.:	1201230131

Hyttetun med flott beliggenhet i naturskjønt område. Stor tomt med vid utsikt!

På Aurdalsåsen, om lag 2,5 times kjøring fra Oslo-området, finner du Bakkejordvegen og denne koselige hytta. Den ligger i et populært hytteområde, omlag 400 m. fra et fantastisk løypenett, og med kort vei til et av Valdres største alpinsentre.

På Aurdalsåsen er det også flere vakre fjellvann hvor en kan prøve fiskelykken, eller ta seg et bad på varme sommerdager. Fra hytta er det kort vei opp til Damtjern, og over hele åsen finner en fine stier opp til fjelltopper med nydelig utsikt, gjerne til både Hallingdal og Jotunheimen. Området rundt hytta byr på rikelig med blåbær og tyttebær.

Fritidseiendommens bebyggelse består av tun med hytte, annek, uthus og utedo. Hytta har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, men ikke avløp/kloakk. Toalettløsning med forbrenningstoalett eller utedo i frittstående bygg. Dette er en ideell hytte for deg som ønsker å nyte det enkle hyttelivet i naturskjønne omgivelser, med store muligheter for både friluftsliv og avslapning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	76
Kommunalinformasjon	81
Formuesverdi	91
El-anlegg	92
Grunnbok	93
Dagbøker	95
Nabolagsprofil	104
Andre vedlegg	106
Budskjema	114

Om Bakkejordvegen 91

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 90 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom og to soverom.

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Utedo

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Soverom/oppholdsrom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

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

Festet

Tomtestørrelse

4025 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er idag registrert som festetomt. Selger er både bortfester og festetaker på tomten, og festekontrakten vil slettes ifbm. overføring til ny eier. Kjøper vil overta eiendommen med selveiertomt.

Stor tomt med natureng/gress ved hytte/tun, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog, ca 850 moh. Flaggstang.

Oppgitte areal er hentet fra skylddeling og vi gjør oppmerksom på at areal og grenser kan avvike ved nøyaktig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

På Aurdalsåsen, om lag 2,5 times kjøring fra Oslo-området, finner du Bakkejordvegen og denne koselige hytta. Den ligger i et populært hytteområde, omlag 400 m. fra et fantastisk løypenett, og med kort vei til et av Valdres største alpintensentre.

"Briseld", som eiendommen heter, ligger usjenert og fint til, ca. 848 moh, i et trivelig område med spredt hyttebebyggelse. Her er det meget solrikt med flott utsikt utover dalføret, Aurdal, Vestringsbygda m.m.

Mulighetene er mange for både fot-, sykkel-, fiske- og skiturer. Løypenettet strekker seg forresten helt til Beitostølen, så her er det noe for alle!

På Aurdalsåsen er det også flere vakre fjellvann hvor en kan prøve fiskelykken, eller ta seg et bad på varme sommerdager. Fra hytta er det kort vei opp til Damtjern, og over hele åsen finner en fine stier opp til fjelltopper med nydelig utsikt, gjerne til både Hallingdal og Jotunheimen. Turer til Finntøppen, Binnhovdknatten, Fjellenden og Bjørgovarden kan alle anbefales. De mange stølsveiene i området egner seg godt til opplevelsrike sykkelture, og det er muligheter for kjøp av jaktkort.

For den golfinteresserte er det ca. 9 km til Vestringsbygda, hvor en finner Valdres Golf med en 15-hulls golfbane. Banen ligger idyllisk til ved Aurdalsfjorden, og flere av hullene er vakkert plassert ute på små og store øyer. Her får man en naturopplevelse av de sjeldne når en besøker banen.

Som nevnt ligger Valdres Alpinsenter kun 2,2 km unna med sine 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarer med ulik vanskelighetsgrad. Alpinsenteret har eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget også har skikro og skiutleie.

Fra hytta er det også kort vei opp til Danebu Kongsgård som er et moderne boutique hotell med personlig preg og unik stil og atmosfære. Hotellet serverer lekre retter med lokale råvarer i hyggelige, historiske omgivelser. Ca. 4,8 km fra hytta kan Fjellparkstua friste med god servering, gjerne ferske kanelsnurrer og varm sjokolade etter en frisk skitur.

Aurdal Fjellkirke ligger ikke så langt fra Damtjern. Her holdes det flere gudstjenester gjennom året, også i julen og påsken.

Fra hytta er det ca. 9 min kjøring til Aurdal med søndagsåpen Kiwi-butikk og bensin. Til Fagernes med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, lokalmedisinsk senter, kommuneadministrasjon mm. tar det ca 20 min med bil.

Besøk gjerne nettsiden:

www.aurdal.no hvor du finner mer informasjon om Aurdalsåsen og bla. Valdres Alpinsenter, Aurdal og Kruk Løypelag, Danebu Kongsgaard og Aurdal Fjellpark.

Bakkejordvegen 91 er et flott utgangspunkt for turer i vakker natur, men det vil også være hyggelig å tilbringe rolige stunder ved hytta. Her ligger alt til rette for mange gode dager på fjellet!

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre til Sandvika og følge E16 videre til Aurdal sentrum. Ta av til høyre mot Aurdalsåsen/Valdres Alpinsenter/Danebu, og følg veien oppover ca. 3,5 km og ta til venstre skiltet Bakkejordvegen. Kjør ca. 625 meter, og da deretter til venstre. Hold høyre, og etter ca. 145 m. ligger hytta på høyre side merket med Aktiv "Til salgs" skilt.

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, anneks, uthus og utedo.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 1968

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG:

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av pappshingel, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Hovedytterdør av tre, adkomst til stue. Ytterdør av tre, adkomst til toalettrom.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, med synlige bjelker i stue.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak.

Åpen plassmurt peis i stue i pusset og malt utførelse, naturstein ved vange i front.

Skifer på gulv foran peis og vedovn.

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

Utedo:

Byggeår: 1988

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Utedo er oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Satt på lettklinkerblokker på grunn. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Plassbygd dør.

Innvendig lakkert tregulv ellers uinnred. Plassbygd bio/utedo med tømning fra kryprom.

Vedlikehold, mangler:

Yttervegger er plassert nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning, ellers vedlikeholdsbehov.

Anneks:

Byggeår: 1971

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Anneks med soverom/oppholdsrom.

Oppført i bindingsverk kledd med liggende kledning. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser, tekket med torv.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme. Ytterdør av tre.

Innvendig gulv belagt med lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel.

Raustet med tømmeråser.

Strøm med elektrisk oppvarming av panelovner.

Plassbygde senger og skap.
Naturlig ventilasjon med veggventil.
Elementpipe i lettklinker og heldekkende pipebeslag over tak, tilkoblet vedovn.

Vedlikehold, mangler:
Plate på gulv under ovn er litt for liten ihenhold til krav om avstand til brennbart materiale.
Vedlikeholdsbehov av yttervegger, ligger noe nært terreng ihenhold til fuktpåkjenning.
Må hensyntas alder på tak.
Slitasje på vinduer med manglende tilstrekkelig vannbrett.
Sprekker i grunnmur.

Uthus:
Byggeår: 1984
Bygningen er flyttet til eiendommen i 1984, bygningen er fra 1800-tallet.

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse:
Uthus med bod/vedskjul.
Oppført i eldre laftet tømmer som er flyttet til eiendommen. Satt på nabber/stubber av tre. Saltakkonstruksjon med åser, tekket med torv.
Plassbygd dør.
Innvendig tregulv, laftet tømmer på vegger og undertak med raustet himling og tømmeråser.
Vedlikehold, mangler:
Satt på terreng og årsak til skjevhet i bygning.
Må hensyntas alder på tak

Sammendrag selgers egenerklæring

- pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Rør sprakk en vinter. Ble utbedret av godkjent rørlegger. Aurdal Rør
- pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Rør på bad. Arbeid utført av Aurdal Rør.
- pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei
- pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei
- pkt. 5. Kjenner du til om det har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Liten krypkjeller under hytta kan bli fuktig.
- pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.

Liten utetthet ved pipe. Utbedret og Tak ble byttet.

- pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Har vært noe spor av muselort nå og da etter å ha stått lenge tom.

- 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. Arbeid i sikringsskap. Husker ikke navn på firma men tror det står i sikringsskapet.

- 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. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fjernet torv på tak. Lagt ny takshingel.

Tilleggs kommentar:

Eldre hytte som er brukt veldig lite de siste år. Ektemann som stod for vedlikehold er død og gjenlevende enke har ikke god oversikt over hva som er gjort opp gjennom årene.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom og to soverom.

Overbygd inngangsparti.

Anneks: Soverom/oppholdsrom.

Uthus: Bod/vedskjul.

Utedo.

Standard

Denne hyggelige eiendommen finner du åpent og solrikt beliggende i flott turterreng på Aurdalsåsen. Her kan du senke skuldrene og slappe av i idylliske og rolige omgivelser med vid og vakker utsikt utover området. Fritidseiendommens bebyggelse består av tun med hytte, anneks, uthus og utedo.

Hytta har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, men ikke avløp/kloakk. Toalettløsning med forbrenningstolett eller utedo i frittstående bygg.

Med den flotte beliggenheten på Aurdalsåsen er mulighetene mange, og etter aktive dager ute i naturen kan en slappe av i hyggelige omgivelser inne i hytta.

I stua er det god plass til å innrede med både stor spisegruppe og en hyggelig sofakrok. Her er det trehvite vegger og lysbeisa himling med synlige bjelker. De mange

vindusflatene gir god utsikt og slipper mye naturlig lys inn i hytta. Peisen er et møbel i seg selv, og gir en lun og hyggelig atmosfære, og er et naturlig samlingspunkt etter lange dager ute i naturen. En Jøtul vedovn sørger for ekstra varme på kalde dager.

Kjøkkenet har innredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Frittstående komfyr og kjøleskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

Hytta har to gode soverom. Det ene soverommet har dobbeltseng, omrammet med garderobeskap. Det andre soverommet har plassbygd dobbeltseng med køyeseng, samt skap for oppbevaring.

Enkelt hyttebad med servantskap i folierte plater og hyttedusj. Her er vegger, tak og gulv i tre, så bruk av vann må skje med forsiktighet.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer en inn i entré med plass til yttertøy og sko. Gangen har skap som gir ekstra lagringsplass.

I tilknytning til inngangspartiet er det utvendig toalettrom med Separett forbrenningtoalett.

Utekran på yttervegg.

Hytta fremstår i grei bruksstand, men har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger. Se bemerkninger fra takstmann i komplett salgsoppgave.

På tunet er det også et annekset, et gammelt uthus og en utedo.
Annekset har raustet himling med tømmeråser, og er innredet som soverom/ oppholdsrom med plassbygde senger og koselig sofakrok. Oppvarming med strøm og vedovn. Annekset er byggemeldt som bod, så det er ikke godkjent til overnatting.

Uthuset er oppført i eldre laftet tømmer som er flyttet til eiendommen, og brukes til bod/vedskjul.

Utedoen har plassbygd utedo med tømning fra kryprom.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. (taktekking er lagt i senere tid belagt oppå eksisterende tekking, dokumentasjon er ikke fremlagt og forutsettes tilstrekkelig innfesting/spikerlengde)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det er registrert avvik på undertak fra kryploft, konstruksjon må holdes under tilsyn og utbedring etterhvert med skifte av tekking.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Takrenner har ufagmessighet der overganger er lagt feil og forårsaker lekkasje i skjøt og dels benyttet tettemasse mm. Ikke montert forkantbeslag, anbefales for å unngå fuktpåvirkning mot takfot. Manglende snøfanger i gangsoene.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov av yttervegger spesielt mot solvendte vegger, sprekke dannelse og kuring i bord gjør utskifting av kledning nødvendig.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting, etterisolering og etablering av vindtetting.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Takkonstruksjon er innsisert fra luke i himling på bad. Bemerket isolering av flisfylling og dels mineralull, anbefales etterisolering/utskifting av isolasjon. Registrert dels høyt fuktnivå i kryploft kombinert med manglende tilstrekkelig lufting, dette er trolig årsak til muggdannelse og registrert råte i konstruksjon bemerket på bla. undertak. Det er synlig skiftet enkelte sperrer, disse var ufagmessig utførelse det ikke tilstrekkelig dekning for bærekonstruksjoner som bla er skjøtet og preget av ufagmessighet. Konstruksjon bør gjennomgås og ettersees vinterstid med tanke på snøtyngde.

Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer, TG2

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer fra byggeår, vinduene er vedlikehold men belistning har vedlikeholdsetterslep og skade på et hjørne i karm på vindu samt sprekkdannelse stedvis i kitt. Ellers må alder hensyntas.

Tiltak:

- Medtatt lokale tiltak/vedlikehold, må etterhvert påregnes utskifting ihenhold til alder/ levetid.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre, adkomst til stue. Ytterdør av tre, adkomst til toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Årsak til utettheter på hovedytterdør og at ytterdør til toalettrom henger i karm er skjevheter i bygning, ellers må det tas hensyn til alder på hovedytterdør.

Andre tiltak:

- Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Overflater, TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, med synlige bjelker i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fuktskade på gulv i kjøkken der det er registrert mot under innredning og under vindu. Himling på kjøkken er synlig senere innfestet med skruer og skade på en not. Stedvis i hytte er det registrert spor av maur. (ikke kjent tilstand og omfang, anbefales tilsyn og evt. tiltak må hensyntas)
- Tiltak:
- Medtatt lokale tiltak for å luke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 70 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 100 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak. Åpen plassmurt peis i stue i pusset og malt utførelse, naturstein ved vange i front. Skifer på gulv foran peis og vedovn. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Fra kryploft er det brennbart material for nært skorstein ihenhold til krav om avstand. Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Medtatt lokale tiltak for å lukke registrert avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er påvist andre avvik:
- Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng. Ingen inspeksjonsmuligheter av kryprom gjør undersøkelser begrenset, men fra lufteventil på yttermur ble det registrert skade med fuktig miljø og synlig stubbeloft som lå nede. Det må hensyntas at endret skade/skadeomfang kan forekomme etter nærmere undersøkelse og avdekking, pga høyde mur over grunn må undersøkelse og utbedring tas innenifra. (kostnadestimat kan avvike) Anbefaler fuktsikring på grunn og endring av terrengfall/drenering. Ventilering/lufting er begrenset og dels nedgrodd av torv.

Andre tiltak:

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

Bad

Generell, TG3

Bad har gulv av lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett og servant, servantskap i folierte plater. Badet er konstruert som et enkelt baderom og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom der det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt. Følgende avvik er registrert i rommet: Manglende tettesjikt på gulv og vegger/våtsoner, fall, ventilering mm. På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er fra kjøkkenskap registrert muggdannelse i bakplate på innredning, samt skadet bunnplate. Ved gulv under vindu er det fuktskade på gulv og ved fuktmåletaking utslag over normal fuktinnhold i treverk.

Andre tiltak:

- De påviste skader må utbedres.
- Medtatt lokale tiltak av innredning, nærmere undersøkelse av gulv/gulvkonstruksjonen bør foretas. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Bemrket enkel ledning for avløp fra kjøkkenvask.

Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast og trykktank er plasert i kryprom. Utekran på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er ikke montert stoppekran på selve hovedvannledning, men på vannrør av kobber. Tidligere vannledning er avsteng og er ikke benyttet, men registrert drypplekkasje/kondens på denne noe som medfører fuktighet i kryprom. Anbefales ettersyn ihenhold til frostsikring i kryprom.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Tiltaksbehov kan ikke utelukkes.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i bad. Fjernavleser, avleser er skiftet i 2017.

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.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar: 1980. Uvisst, men det ble første gang installert strøm på 1980-tallet.

3 .Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja. Kommentar: I hvertfall alt som er gjort de siste 10-15 årene. Før det har vi ikke

kjennskap til, men vi antar det.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja. Kommentar: Tror det ble byttet/satt inn noen nye sikringer. Vi sitter ikke på noen samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei.

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

Nei.

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei.

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

Nei.

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

Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Pga alder.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Forviting av mur, medtatt lokale tiltak.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. (medtatt kostnad for lokale tiltak/puss av forvitring)

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold, TG2

Stor tomt med natureng/gress ved hytte/tun ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 850 m.o.h. Flaggstang.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert som på visning. Hvitevarer medfølger også. Når det gjelder løsøre, bestemmer selger selv hva hun ønsker å sette igjen.

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

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

If

Diverse

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

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser: Det er ikke registrert feiing eller tilsyn.

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

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 19.02.2018

Forbruk 2023: 3080 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Feie- og tilsynsavgift: kr. 320,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 770,-

Formuesverdi primær

Kr 183 620

Formuesverdi primær år

2021

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:

Bom - ved evt. service el. av bom, blir kostnaden fordelt på hytteeierne innenfor bommen.

Vedlikehold vei og brøyting: Det ble betalt kr. 5.487,- for brøyting og vei forrige sesong.

Pris avhenger av snømengde og antall brøyteturer som gjennomføres.

Frivillig løypeavgift. 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 92, bruksnummer 159 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3451/92/159:

14.02.1968 - Dokumentnr: 682 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 450

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

14.02.1968 - Dokumentnr: 682 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 450

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

10.02.1968 - Dokumentnr: 651 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:92 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 1151290 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:92 Bnr:159

14.02.1968 - Dokumentnr: 682 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:92 Bnr:35

05.07.1978 - Dokumentnr: 3147 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:92 Bnr:35

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

12.09.1983 - Dokumentnr: 4187 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:92 Bnr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Lovlighet iflg. tilstandsrapport fra takstmann:

Fritidsbolig:

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

Utedo:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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

Anneks:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Bygningen er byggemeldt som bod, det er avvik i bruk da det er brukt som soverom og beboelsesrom.

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Det er adkomst fra grus/naturvei med innkjørsel til eiendommen.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (ikke opplyst om avvik jmf rekvirent, ikke kjent foretatt vannprøve)

Gråvann til terreng, ikke kjent/opplyst om avløpsanlegg og det er ikke kjent utslippstillatelse. Bør foretas tiltak der avløpsanlegg må påregnes.

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

Toalettløsning med forbrenningstoalett i hytte eller utedo i frittstående bygg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan vedtatt 11.09.2014. Fritidsbebyggelse - nåværende.

Kommentar fra kommunen: "Eiendommen er ikke oppmålt (sirkeleiendom). Formålet innenfor sirkelen er "fritidsbebyggelse - nåværende", grøntområde rundt har formål "LNFR"."

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs.

eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell 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

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

68 890,- (Omkostninger totalt)

2 058 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 890

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.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.742,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon 2,2 % 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

19.08.2024





































aktiv.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Utedo

 Bakkejordvegen 91, 2910 AURDAL

 NORD-AURDAL kommune

 # gnr. 92, bnr. 159

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 11138-1468

Referansenummer: DM1552

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024193



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



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

Eiendommen er beliggende ved Bakkejordet retning Aurdalsåsen mot Danebu i Nord Aurdal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Fine turmuligheter og gode muligheter for friluftsliv i området sommer som vinter, turmuligheter til bla. fjell som Fjellsenden, Binnhovd mm. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett og alpinanlegg i Valdres Alpinsenter like ved, samt restaurant på Danebu Kongsgård. Avstand til Aurdal/E16 er 5 km med matbutikk og Leira med alle fasiliteter er 13 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av tun med hytte, utedo, anneks og uthus. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og vann, men ikke avløp/kloakk. Toalettløsning med forbrenningstoalett eller utedo i frittstående bygg.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1968 med hoved- og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med skjevheter i gulv/bygning.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av tidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger. Men enkelte unntak med avvik som krever tiltaksbehov. For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av pappshingel, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i teramme og sprosser i ytre glass. Hovedytterdør av tre, adkomst til stue. Ytterdør av tre, adkomst til toalettrom.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, med synlige bjelker i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak. Åpen plassmurt peis i stue i pusset og malt utførelse, naturstein ved vange i front. Skifer på gulv foran peis og vedovn.

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

Plassbygd dobbelseng med køyeseng på et soverom og garderobeskap. Garderobeskap i gang.

VÅTROM

Bad har gulv av lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett og servant, servantskap i folierte plater.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskum med kran av stål.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert forbrenningstolett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast og trykktank er plasert i kryprom.
Utekran på yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i bad. Fjernavleser, avleser er skiftet i 2017.

Montert røykvarsler og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Stor tomt med natureng/gress ved hytte/tun ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 850 m.o.h. Flaggstang.

Utedo er oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Satt på lettklinkerblokker på grunn. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Plassbygd dør.
Innvendig lakkert tregulv ellers uinnred.
Plassbygd bio/utedo med tømning fra kryprom.

Anneks med soverom/oppholdsrom.
Oppført i bindingsverk kledd med liggende kledning. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser, tekket med torv.
Koblede 1+1-lags vinduer i treramme.
Ytterdør av tre.
Innvendig gulv belagt med lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Raustet med tømmeråser.
Strøm med elektrisk oppvarming av panelovner.
Plassbygde senger og skap.
Naturlig ventilasjon med veggventil.
Elementpipe i lettklinker og heldekkende pipebeslag over tak, tilkoblet vedovn.

Uthus med bod/vedskjul.
Oppført i eldre laftet tømmer som er flyttet til eiendommen. Satt på nabber/stubber av tre.
Saltakkonstruksjon med åser, tekket med torv.
Plassbygd dør.
Innvendig tregulv, laftet tømmer på vegger og undertak med raustet himling og tømmeråser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

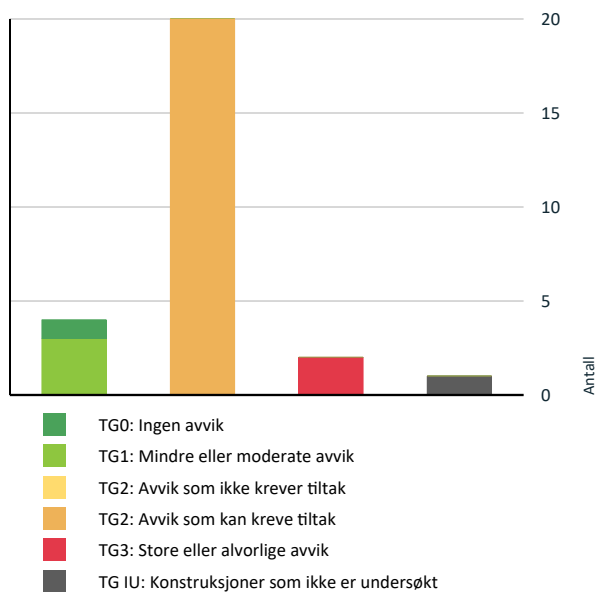
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bygningen er byggemeldt som bod, det er avvik i bruk da det er brukt som soverom og beboelsesrom.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

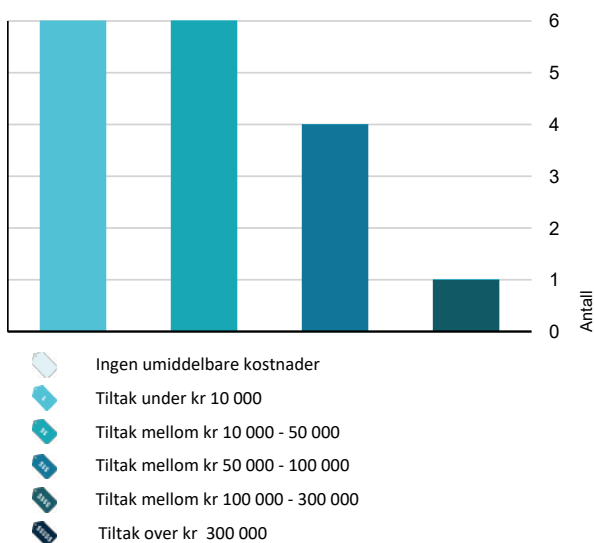
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 92/159 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

-  **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

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

-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra festekontrakt/skyldelingsforretning, men byggetegning er datert 1968.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. (takteking er lagt i senere tid belagt oppå eksisterende tekking, dokumentasjon er ikke fremlagt og forutsettes tilstrekkelig innfesting/spikerlengde)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Det er registrert avvik på undertak fra kryploft, konstruksjon må holdes under tilsyn og utbedring etterhvert med skifte av tekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner har ufagmessighet der overganger er lagt feil og forårsakes lekkasje i skjøt og dels benyttet tettemasse mm. Ikke montert forkantbeslag, anbefales for å unngå fukt påvirkning mot takfot.

Manglende snøfanger i gangzone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessighet



Manglende bortledning av takvann, anbefales føres vekk fra bygningskropp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger spesielt mot solvendte vegger, sprekkdannelse og kuing i bord gjør utskifting av kledning nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting, etterisolering og etablering av vindtetting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov



Bemerket skade på enkelte bord



Råte i undertak



Svertesopp på undertak



Ufagmessig utførelser av tiltak på takkonstruksjon



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjon er inspisert fra luke i himling på bad. Bemerket isolering av flisfylling og dels mineralull, anbefales etterisolering/utskifting av isolasjon.

Registrert dels høyt fuktnivå i kryploft kombinert med manglende tilstrekkelig lufting, dette er trolig årsak til muggdannelse og registrert råte i konstruksjon bemerket på bla. undertak. Det er synlig skiftet enkelte sperrer, disse var ufagmessig utførelse det ikke tilstrekkelig dekning for bærekonstruksjoner som bla er skjøtet og preget av ufagmessighet. Konstruksjon bør gjennomgås og ettersees vinterstid med tanke på snøtyngde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Vinduer

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeår, vinduene er vedlikehold men belasting har vedlikeholdsetterslep og skade på et hjørne i karm på vindu samt sprekkdannelse stedvis i kitt. Ellers må alder hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Medtatt lokale tiltak/vedlikehold, må etterhvert påregnes utskifting ihenhold til alder/levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedlikeholdsbehov



Skade på vindu

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre, adkomst til stue.
Ytterdør av tre, adkomst til toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Årsak til utettheter på hovedytterdør og at ytterdør til toalettrom henger i karm er skjevheter i bygning, ellers må det tas hensyn til alder på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, med synlige bjelker i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på gulv i kjøkken der det er registrert mot under innredning og under vindu.

Himling på kjøkken er synlig senere innfestet med skruer og skade på en not.

Stedvis i hytte er det registrert spor av maur. (ikke kjent tilstand og omfang, anbefales tilsyn og evt. tiltak må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Medtatt lokale tiltak for å luke avvik. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 70 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 100 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Planavvik er målt med laser, målt høyde 73,5 cm

Tilstandsrapport



Målt høyde 83,5 cm, planavvik er målt til 10 cm

📍 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Heldekkende pipebeslag på pipe over tak. Åpen plassmurt peis i stue i pusset og malt utførelse, naturstein ved vange i front. Skifer på gulv foran peis og vedovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

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

Fra kryploft er det brennbart material for nært skorstein ihenhold til krav om avstand.

Generelt anbefales rehabilitering av piper fra tidsperiode med innerør. (ikke medtatt i kostnadsestimat og kommer evt. itillegg)

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Medtatt lokale tiltak for å lukke registrert avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📍 TG 2 Kryp kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fukt på kjelleren fra grunn og terreng.

Ingen inspeksjonsmuligheter av kryprom gjør undersøkelser begrenset, men fra lufterventil på yttermur ble det registrert skade med fuktig miljø og synlig stubbeloft som lå nede. Det må hensyntas at endret skade/skadeomfang kan forekomme etter nærmere undersøkelse og avdekking, pga høyde mur over grunn må undersøkelse og utbedring tas innenifra. (kostnadsestimat kan avvike)
Anbefaler fuktsikring på grunn og endring av terrengfall/drenering. Ventilering/lufting er begrenset og dels nedgrodd av torv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Begrenset ventilering

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen furu heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd dobbelseng med køyeseng på et soverom og garderobeskap. Garderobeskap i gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad har gulv av lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert dusjkabinett og servant, servantskap i folierte plater.

Badet er konstruert som et enkelt badrom og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom der det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt.

Følgende avvik er registrert i rommet: Manglende tettesjikt på gulv og vegger/våtsoner, fall, ventilering mm.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er fra kjøkkenskap registrert muggdannelse i bakplate på innredning, samt skadet bunnplate. Ved gulv under vindu er det fuktskade på gulv og ved fuktmåletaking utslag over normal fuktinnhold i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Medtatt lokale tiltak av innredning, nærmere undersøkelse av gulv/gulvkonstruksjonen bør foretas. (avvik i kostnadsestimat kan forekomme)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Muggdannelse på plate i kjøkkenskap



Fuktpreget gulv på kjøkken, ved fuktmåletaking var det fuktinnhold noe over normalt fuktinnhold

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert forbrenningstolett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Bemrket enkel ledning for avløp fra kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast og trykktank er plassert i kryprom. Utekran på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er ikke montert stoppekran på selve hovedvannledning, men på vannrør av kobber.

Tidligere vannledning er avstengt og er ikke benyttet, men registrert drypplekkasje/kondens på denne noe som medfører fuktighet i kryprom.

Anbefales ettersyn ihenhold til frostsikring i kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tiltaksbehov kan ikke utelukkes.



Ved fuktmåletaking av teknisk rom i kryprom var det fuktutslag

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Må hensyntas alder på varmekilder.

! TG 2 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.

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i bad. Fjernavleser, avleser er skiftet i 2017.

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

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Uvisst, men det ble først gang installert strøm på 1980-tallet
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I hvertfall alt som er gjort de siste 10-15 årene. Før det har vi ikke kjennskap til, men vi antar det
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Tror det ble byttet/satt inn noen nye sikringer. Vi sitter ikke på noen samsvarserklæring
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann. Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etter hvert oppgraderinger. (medtatt kostnad for kontroll, evt. oppgradering og avvik kommer tillegg)

Det er registrert lavt lufttrekk inn på hytte, det bør vurderes bakkeledning eller tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Monteret røykvarslere og slukkeutstyr med brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Forviting av mur, medtatt lokale tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

(medtatt kostnad for lokale tiltak/puss av forvitring)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forvitring

TC 2 Terrengforhold

Stor tomt med natureng/gress ved hytte/tun ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 850 m.o.h. Flaggstang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo er oppført i bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Satt på lettklinkerblokker på grunn. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Plassbygd dør.
Innvendig lakkert tregulv ellers uinnred. Plassbygd bio/utedo med tømning fra kryprom.

Vedlikehold, mangler:

Yttervegger er plassert nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning, ellers vedlikeholdsbehov.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra datert byggetegning.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Anneks med soverom/oppholdsrom.

Oppført i bindingsverk kledd med liggende kledning. Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Saltakkkonstruksjon med sperrer og åser, tekket med torv.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

Ytterdør av tre.

Innvendig gulv belagt med lakkert heltregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Raustet med tømmeråser.

Strøm med elektrisk oppvarming av panelovner.

Plassbygde senger og skap.

Naturlig ventilasjon med veggventil.

Elementpipe i lettklinker og heldekkende pipebeslag over tak, tilkoblet vedovn.

Vedlikehold, mangler:

Plate på gulv under ovn er litt for liten ihenhold til krav om avstand til brennbar materiale.

Vedlikeholdsbehov av yttervegger, ligger noe nært terreng ihenhold til fuktpåkjønning.

Må hensyntas alder på tak.

Slitasje på vinduer med manglende tilstrekkelig vannbrett.

Sprekker i grunnmur.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Bygningen er flyttet til eiendommen i 1984, bygningen er fra 1800-tallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med bod/vedskjul.

Oppført i eldre laftet tømmer som er flyttet til eiendommen. Satt på nabber/stubber av tre. Saltakkonstruksjon med åser, tekket med torv.

Plassbygd dør.

Innvendig tregulv, laftet tømmer på vegger og undertak med raustet himling og tømmeråser.

Vedlikehold, mangler:

Satt på terreng og årsak til skjevhet i bygning.

Må hensyntas alder på tak

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.



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, skjelheter 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	66			66	
SUM	66				
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Toalettrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom/oppholdsrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bygningen er byggemeldt som bod, det er avvik i bruk da det er brukt som soverom og beboelsesrom.

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	66	0
Utedo	0	2
Anneks	14	0
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	92	159		0	4025 m ²	Arealet er hentet fra skylddelingsforretning, avvik kan forekomme og anbefales oppmåling	Eiet

Adresse

Bakkejordvegen 91

Hjemmelshaver

Borse Brit-Lisen 1/2, Torstensen Geirr Borse 1/2
(død)

Kommentar

Tomt fremsto som festetomt ved befaringstidspunkt, tomt skal innløses før evt. overtakelse og salg. Forutsettes utført i rapport/verdisettelse.

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Bakkejordet retning Aurdalsåsen mot Danebu i Nord Aurdal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt utover dalføret. Fine turmuligheter og gode muligheter for friluftsliv i området sommer som vinter, turmuligheter til bla. fjell som Fjellsenden, Binnhøvd mm. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett og alpinanlegg i Valdres Alpinsenter like ved, samt restaurant på Danebu Kongsgård. Avstand til Aurdal/E16 er 5 km med matbutikk og Leira med alle fasiliteter er 13 km.

Adkomstvei

Det er adkomst fra grus/naturvei med innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (ikke opplyst om avvik jmf rekvirent, ikke kjent foretatt vannprøve)

Tilknytning avløp

Gråvann til terreng, ikke kjent/opplyst om avløpsanlegg og det er ikke kjent utslippstillatelse. Bør foretas tiltak der avløpsanlegg må påregnes. Toalettløsning med forbrenningstoalett i hytte eller utedo i frittstående bygg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Stor tomt med natureng/gress ved hytte/tun ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 850 m.o.h. Flaggstang.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.05.2024	Kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.05.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 slitasje: 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

Norsk takst, 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/DM1552>

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.	
1201230131	
Selger 1 navn	
Brit-Lisen Borse	
Gateadresse	
Bakkejordvegen 91	
Poststed	Postnr
AURDAL	2910
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1981
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	IF
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1201230131

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

Beskrivelse

Rør sprakk en vinter. Ble utbedret av godkjent rørlegger. Aurdal Rør

Initialer selger: BB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør på bad

Arbeid utført av

Aurdal Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Liten krypkjeller under hytta kan bli fuktig

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

Nei Ja

Beskrivelse

Liten utetthet ved pipe. Utbedret og Tak ble byttet

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

Beskrivelse

Har vært noe spor av muselort nå og da etter å ha stått lenge tom

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

Arbeid i sikringsskap. Husker ikke navn på firma men tror det står i sikringsskapet

Arbeid utført av

Usikker

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet torv på tak. Lagt ny takshingel.

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

Tilleggs kommentar

Eldre hytte som er brukt veldig lite de siste år. Ektemann som stod for vedlikehold er død og gjenlevende enke har ikke god oversikt over hva som er gjort opp gjennom årene

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Lisen Borse	04617c227fab486d5223d0 ae55da7d335a83449	20.06.2024 19:34:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230131

- 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>



Nord-Aurdal kommune

Postadresse: Postboks 143

Postnr./-sted: 2901 FAGERNES

Telefon: 61 35 90 00

Telefaks: 61 35 90 01

Email: nak@nord-aurdal.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.nord-aurdal.kommune.no>

08.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	92	Bruksnr:	159	Festenr:		Seksjonsnr:	
----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

0700 Målebrevskart

Kommentar:

Dette er en eldre eiendom hvor det opprinnelig kun foreligger skylddelingsforretning. Tinglyst skylddelingsforretning kan bestilles fra Kartverket.

Grenser og beregnet areal i kart og matrikkel kan være misvisende da grensene ikke er klarlagt og fastsatt ved kart- eller oppmålingsforretning.



Nord-Aurdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3451 - Nord-Aurdal kommune	92	159	0	0	Grunneiendom	BRISELD	Ja	90,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.02.1968	Nei	Nei	Nei			Nord: 6756567.5 Øst: 521972.95 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			92/159	0
Feilretting	01.01.2000	02.04.2019	18/1348		92/159	0
Skylddeling	10.02.1968				92/159	0
					92/35	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158080303	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	65	0	65
158080303-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	12	0	12

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bakkejordvegen	91			Nord: 6756571.00498596 Øst: 521971.599291337 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Aurdal SKOLEKRETS 4-AURDAL Postnummerområde 2910-AURDAL Stemmekrets 1-Nord-Aurdal Grunnkrets 201-Aurdal nord-Bø

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

F-Fritidseiendom

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
-------	----------------------	-----------	-------	----------------------------

90,3	Nord: 6756567,50011713 Øst: 521972,94999852 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
------	--	----	-----	-----

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

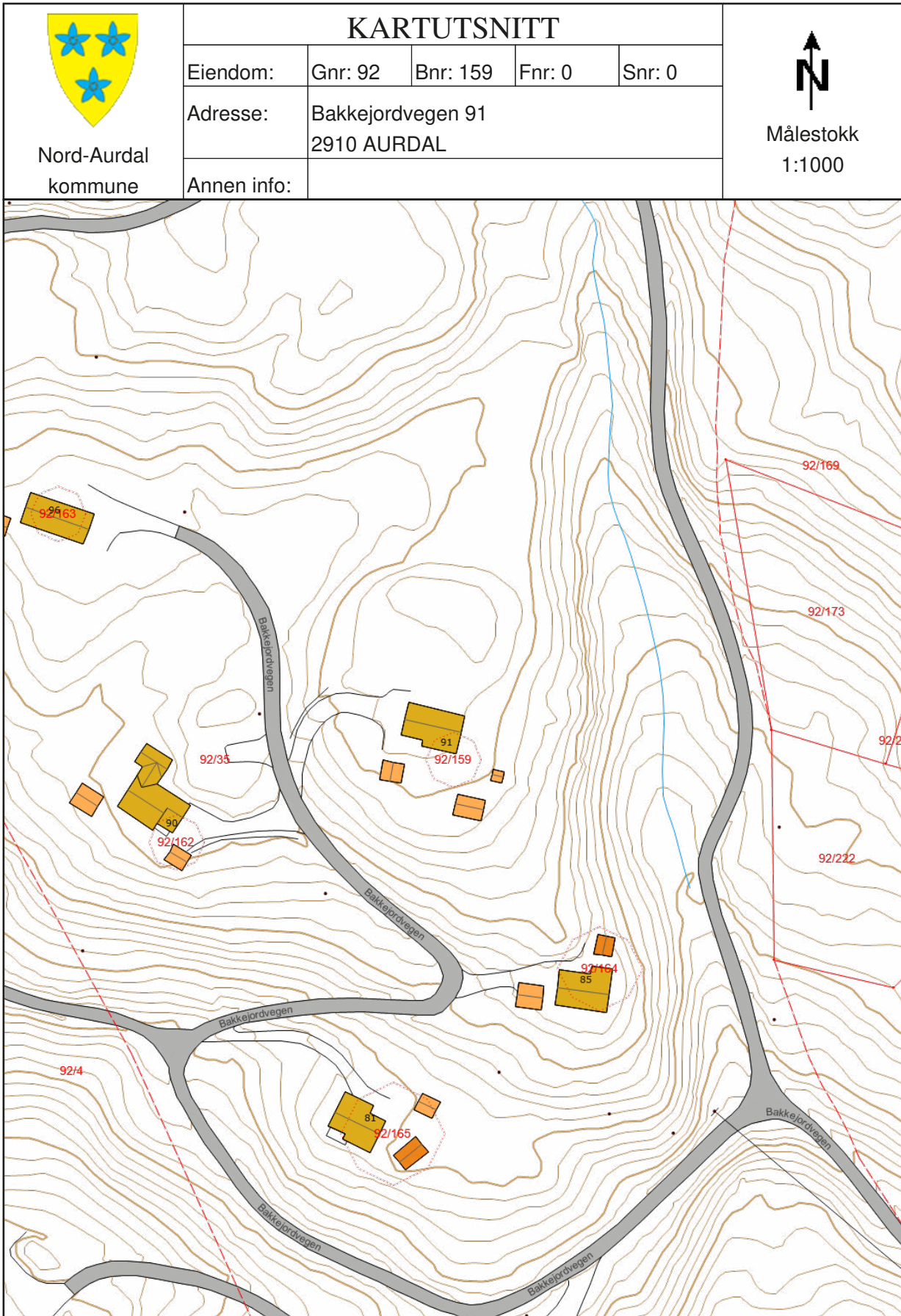
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tegnforklaring

• Mast	 Masteomriss	 Luftledning trase
• Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Teiggrense fiktiv	 Steingjerde	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Takkant - ikke målt
 Takkant	 Veranda	 Udefinerte bygg
 Fritidsbolig	 Garasje og uthus	 Vegdekkekant
 Vegkantavkjørsel	 Annet vegareal avgrensning	 Veg
Husnummer	Privatveg gatenavn	 Elv og bekk
 Høydekurve Nord-Aurdal	 Høydekurve Nord-Aurdal 1m	Eiendomsteig



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 07.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 159

Adresse: Bakkejordvegen 91, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230131

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 03.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 159

Adresse: Bakkejordvegen 91, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230131

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 03.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 159

Adresse: Bakkejordvegen 91, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230131

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Fritidsbolig kr. 2 055,-	
Branntilsyn, feiing	Feie- og tilsynsavg hytte kr. 320,00	
Eiendomsskatt	Eiendomsskatt for boliger, våningshus og fritidseiendommer er 4 promille	770

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	92	Bruksnr:	159	Festnr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	2910 Aurdal						

Piper og ildsted

Det er ikke registrert feiing eller tilsyn

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Erlend Bringsli

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen

Besøksadresse:	Postadresse:	Telefon:	Direkte til saksbehandler:	Organisasjonsnummer:
Fagernes Brannstasjon	Postboks 143	61 35 90 00	99579490	961 381 908
Bygdinvegen 49	2901 Fagernes		Erlend.bringsli@nord-aurdal.kommune.no	nak@nord-aurdal.kommune.no



Nord-Aurdal kommune

Adresse Postboks 143, 2901

Telefon

Utskriftsdato: 04.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3451 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 159

Adresse: Bakkejordvegen 91, 2910 AURDAL

Referanse: 1201230131

Kommuneplan vedtatt	
Dato	11. september 2014
Planen vedlagt	Nei
	Fritidsbebyggelse - nåværende

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt (sirkeleiendom). Formålet innenfor sirkelen er "fritidsbebyggelse - nåværende", grøntområde rundt har formål "LNFR".

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato
01.08.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 92 Bnr 159 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bakkejordvegen 91, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 183 620

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: mandag 19. august 2024 08:34
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Bakkejordvegen 91

Hei,

Siste tilsyn var 19.2.2018, avsluttet uten avvik.
Forbruk 23: 3080

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: fredag 16. august 2024 13.31
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Bakkejordvegen 91

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201230131

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
16.08.2024

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 92, Bruksnummer 159 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

16.08.2024 kl. 12.21

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

16.08.2024 kl. 12.20

Adresse (r) :

Gateadresse: **Bakkejordvegen 91**

Gatenr: **1221**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2910 AURDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/4187-1/21 12.09.1983 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
TORSTENSEN GEIRR BORSE
FØDT: 13.08.1936

Rettighetshavere til festerett

1982/212-1/21 19.01.1982 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORSE BRIT-LISEN
FØDT: 26.07.1943 IDEELL: 1/2
TORSTENSEN GEIRR BORSE
FØDT: 13.08.1936 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2021/1538712-1/200 07.12.2021 **FREMTIDSFULLMAKT**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 1982/212-1/21
GJELDER: **TORSTENSEN GEIRR BORSE**
FØDT: 13.08.1936
FULLMEKTIG: BORSE BRIT-LISEN
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.08.2024 12:21 - Sist oppdatert 16.08.2024 12:20

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1968/682-3/21 14.02.1968 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 450
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Heftelser i festerett:

1968/682-3/21 14.02.1968 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 450
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

GRUNNDATA

1968/651-1/21 10.02.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 92
BNR: 35

2020/1151290-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 92 BNR: 159

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/682-2/21 14.02.1968 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 92 BNR: 35

1978/3147-1/21 05.07.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 92 BNR: 35
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/4187-2/21 12.09.1983 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 92 BNR: 35

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

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 651 19 108 10/2
Valdres sorenskrivarembete**Skylddelingsforretning**

Lør = dag, den 21 oktober 93 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bakkejordet
g.-nr. 92 br.-nr. 35 av skyld mark 0,10 i Nord Aurdal herred. Forretningen er forlangt av Einar Midthus

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopptegnelse legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ selgeren. For kjøperen Ruth Munch møtte Jarle Rotevatn.

Av naboer:⁴⁾ Naboer var det unødvendig å varsle

Mennene valte til formann Asbjørn Landmark

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 4,025 dekar. I alt 4,025 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Fra nedsatt merkestein i parsellens nord/vestre hjørne går grenselinjen i syd/østlig retning langs opparbeidd veg 53 m til nedsatt merkestein. Herfra i mer sydlig retning 50 m til nedsatt merkestein. Herfra i nord/

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

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

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

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



østlig rettning 87 m til nedsatt merkestein. Herfra i
nord/vestlig rettning 65 m tilbake til utgangspunktet.

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Parsellen skal nyttes til hytte= tomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

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

~~Kob/hyrtet/fellesskap av /~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,09

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____

dekar. I alt _____ dekar. Skylig ikke tilborede gardsbruk

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Briseld

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

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

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

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

Robert Lunde Olav Lunde Jørgen Opheim

1) Det som ikke passer strykes over.

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

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Fradelingen behandlet i
Nord-Aurdal jordstyre den 20/12 1967
Jordstyret samtykker i fradelingen
Nord-Aurdal jordstyre 20/12 1967

den 19.....

_____ formann. _____ sekretær
A. Fran

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSTYRE HAR SAMTYKKET
I DELINGEN DEN 27/12 Sak 178 19 68
Terje Spangbråten

den 19.....

_____ forniaut.¹ _____ fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 92 b.nr. 159

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

Dagbok nr. 682 1968 14/2
Valdres sorenskrivarembete

Stempel nr. 260.

F E S T E K O N T R A K

Mellom Einar Midthus født 20/10-1916 og Ruth Munch født 1/4-1906, er i dag opprettet følgende festekontrakt:

Einar Midthus bortfester til Ruth Munch en parcell av sin eiendom Bakkejordet gnr 92 bnr 35 i Nord Aurdal, på følgende vilkår:

I

Parcellen er ved skylddelingeforretning av 21/10-1967 oppmålt til 4025 m2 og har fått betegnelsen

B r i s e l d

gnr 92 bnr 159 av skn 0,01 i Nord Aurdal.

II.

Festetiden er 99 -nittini - år regnet fra 1.oktober 1967.

III

Den årlige festeavgift er kr 450,- firehundreogfentikroner som betales forskottsvis og ukrevet til grunneieren pr 1. oktober. Første gang innen utgangen av 1967. I festeavgiften er innkludert bruksrett til den opparbeidde adkomstveg til eiendommen. Evt. utbedring og vedlikehold av denne vegen skjer i fellesskap av alle som benytter den.

Dersom prisnivået, etter Storn bulle prisindeks går opp eller ned, over 10 %, skal festeavgiften reguleres tilsvarende. Fra forfall regnes 6 % rente.

IV.

Grunneieren forbeholder seg 1. pr. pant i de på eiendommen til enhver tid varende bygninger, for forfallede festeavgift + etterskottsrenter.

V.

Dersom festeavgiften ikke er betalt innen 3 -tre- måneder fra forfall, har grunneieren rett til å sette festeren ut av eiendommen uten saksmål.

VI.

Festeren har ingen rettigheter over grunneierens øvrige eiendom.

VII.

Ved festetidens utløp har den daværende fester rett til å kreve kontraktiden forlenget med ytterligere 99 år på samme vilkår. Dette gjelder også etter 198 år.

Dersom festeren ikke ønsker å fornye festekontrakt-
en, har grunneieren rett til å overta eiendommen med de på-
stående bygninger, etter mindelig overenskomst, eller off-
entlig taket. Skulle det oppstå tvist om dette godtar beg-
ge parter avgjør ved voldgift, der hver av partene nevner
opp sin mann og sorenkriveren i Valdres nevner opp den tre-
je mannen.

VIII.

Festeren betaler alle skatter og avgifter som blir
tillagt eiendommen med påstående bygninger.

IX.

Santlige omkostninger ved overdragelsen, sliksom
skylddelingsforretning, konsesjon, festekontrakt, bæres av
festeren.

I.

Nærværende kontrakt er utferdiget i to eksemplarer
slik at grunneier og fester har hver sitt eksemplar.

Aurdal den 12. februar 1968.

Ruth Munch

Vi bekrefter hermed at
Ruth Munch har underskrevet
denne kontrakt i vårt
påsyn og at hun er over
21 år.

P. G. G. G.
Quingen

Einar Midthus

Vi bekrefter hermed at
Einar Midthus har under-
skrevet denne kontrakt
i vårt påsyn og at han
er over 21 år.

Sigurd Omhaug
R. H. H.

Kjøpesum for oppført hytte på tauten er kr. 33000,-
trettitretusen kroner som er avgjort.

Aurdal den 12. februar 1968.

Einar Midthus

Dagbok nr. 3147 1978
Valdres sorenskriverembete 3/7
Kw

E R K L Æ R I N G

Undertegnede 5 hytteeiere har bekostet Bakkejordet vannverk med utsprengt brønn og nedlagt ledningsnett til samtlige 5 hytter, som ligger på g.nr. 92, b.nr. 35 i Nord-Aurdal kommune. Grunneier er Einar Midthus.

Hytteeierne er: Ruth Munch, g.nr. 92, b.nr. 159,
Olaf Lassen, g.nr. 92, b.nr. 162,
Anders M. Lassen, g.nr. 92, b.nr. 163,
Per Bøe, g.nr. 92, b.nr. 164 og
Pål Sjøvist, g.nr. 92, b.nr. 165.

Ytterligere tre tomter på samme g.nr. 92, b.nr. 35, kan få tilknytning til ledningsanlegget, og disse tomtene har deltatt i anleggsomkostningene.

Aurdal, 20. mars 1978.

Ruth Munch

Olaf Lassen

A. M. Lassen

Per Jon Bøe

Pål Sjøvist

Som grunneier
Einar Midthus

Dagbok nr. 4187/1983.12/9
Valdres sorenskriverembete

MF

Dokumentavgift kr. 140,-

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer ²	Kommune
Eiendommen Bituld gnr. 92 bnr. 159 i U. Rurdal	

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Linor Midtlum	20-10-16-

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Yngve Børse Torshansen	130836

KJØPESUMMEN KR. 8000,- åtte tusen kroner er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Herved bortfaller fiskekontrakt av 14-2-1968.
Kjøperen har brukt til den operasjede
adkomstvei til parsellen. Vedlikehold
fordels av de brukt beutligedes.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller bøgges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stundot
Sted

18.08.2023
Dato

Olav A. Opheim
Utstederens underskrift

Hildur Midtløs
Ektefellens underskrift⁵

0505118055
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over ¹⁸ år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Olav A. Opheim
Vitneunderskrift

Bjørnhild Opheim
Vitneunderskrift

OLE A. OPHEIM
Gjentes med blokkbokstaver

BJØRNHILD OPHEIM
Gjentes med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Bakkejordvegen 91

Høyde over havet

848 m



Offentlig transport

 Aurdal kirke 8 min 
Totalt 8 ulike linjer 4.5 km

 Prestgardsvegen 8 min 
Linje 307 4.7 km

Avstand til byer

Fagernes 21 min 

Gjøvik 1 t 23 min 

Hamar 2 t 2 min 

Oslo 2 t 41 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Kiwi Aurdal 10 min 

 Oslovegen 400 16 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 399 m
- 339 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Fagernes Gjestegård Bowling 20 min 



Fagernes kulturhus (kino, bibliotek) 21 min 



Valdres Folkemuseum 22 min 

Reinli Stavkyrkje 27 min 

Heia Merket 33 min 


Sport

 Gamle Aurdal skole - gymsal 8 min 
Aktivitetshall 3.5 km

 Gamle Aurdal skole - ballbinge 8 min 
Ballspill 4.7 km

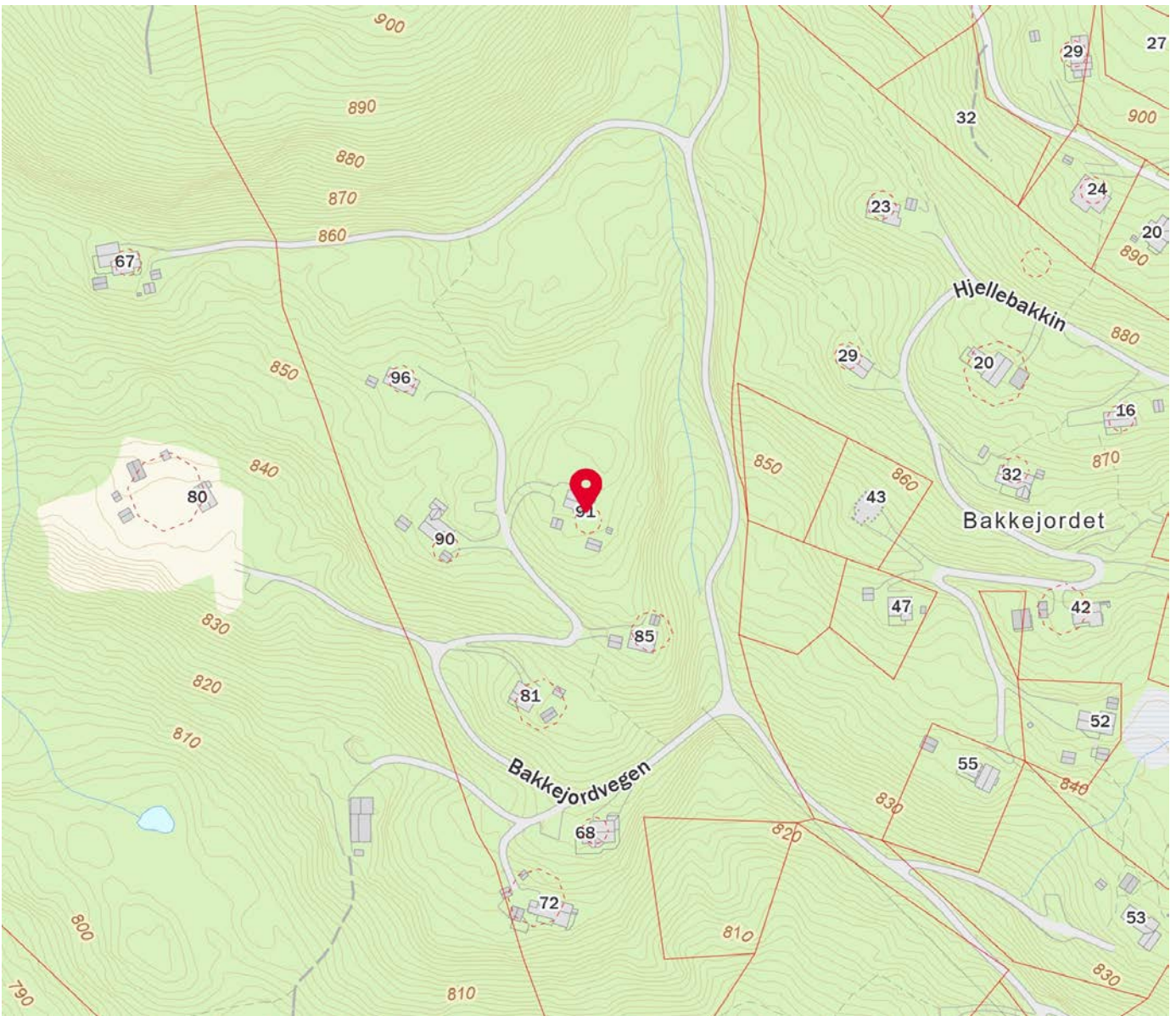
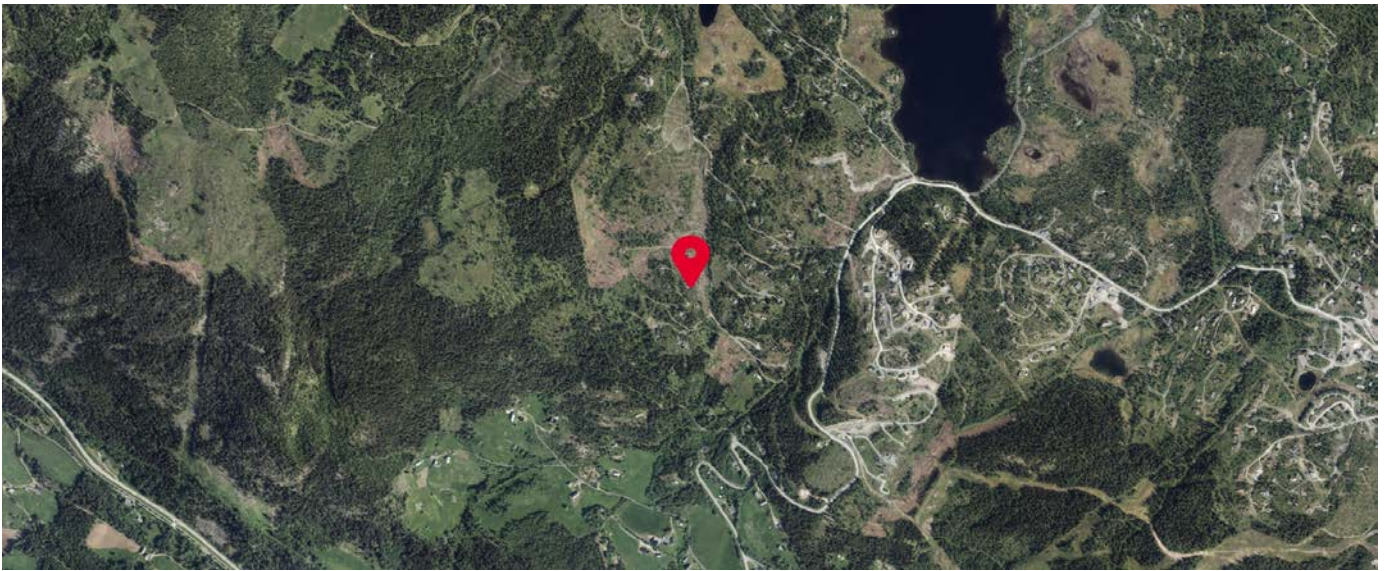
 Valdres Treningssenter 21 min 

Dagligvare

Kiwi Aurdal 10 min 

Post i butikk, søndagsåpent 5.2 km

Kiwi Leira 17 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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, varmpumper 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger 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: Bakkejordvegen 91
2910 AURDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric BachérTelefon: 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