

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 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 30 100,-
Total ink omk.: Kr 1 180 100,-
Selger: Rolf Erling Øby

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 4251.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 42
Oppdragsnr.: 1201240079

Koselig hytte med solrik og usjenert beliggenhet, ca 960 moh. Turterreng.

Med sin fine beliggenhet ca. 960 moh. er denne eiendommen et godt sted å komme til. Her kan en nyte naturen, roen og stillheten, og ikke minst en vakker stjernehimmel på klare vinterkvelder.

Eiendommen ligger solrikt og vestvendt til på Teinvassåsen, et populært hytteområde på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen. Fra hytta har en fin utsikt ned til Flåtevatnet og opp til Høgdefjell (1055 moh.)

Det er gode turmuligheter i området sommer som vinter, og kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv.

Eiendommen består av koselig hytte, uthus og utedo. Bebyggelsen på eiendommen har enkel hyttestandard. Den er ikke tilkoblet strøm, men har solcelleanlegg og enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget/vannslange inn fra utvendig sisterner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Kommunalinformasjon	80
Formuesverdi	123
Strømtilkobling	124
Energiattest	125
Dagbøker	128
Nabolagsprofil	132
Valdres Sparebank	134
Budskjema	140

Om Teinvassåsvegen 541

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 11 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Kjøkken, stue, gang, toalettrom, rom med hyttedusj, disponibelt rom og to soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² To boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse.

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 m² Utedo

Ikke målbare arealer

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4251.1 m²

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt beliggende på liten flate mot Teinvassåsvegen med noe hellende terreng på deler av tomte. Foran og mellom bebyggelsen er det gressdekt område med innslag av naturlig vegetasjon. Deler av tomte har fjellskog av gran og bjørk. Grunnforhold på tomte er fordelt med noe område med torv/myr og morenemateriale. Eiendommen ligger på ca. 960 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet

begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er alle grensene grønne. (Svært nøyaktige)

Beliggenhet

Med sin fine beliggenhet ca. 960 moh. er denne eiendommen et godt sted å komme til. Her kan en nyte naturen, roen og stillheten, og ikke minst en vakker stjernehimmel på klare vinterkvelder.

Eiendommen ligger solrikt og vestvendt til på Teinvassåsen, et populært hytteområde på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen. Fra hytta har en fin utsikt ned til Flåtevatnet og opp til Høgdefjell (1055 moh.)

Det er gode turmuligheter i området sommer som vinter, og kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv. I sommerhalvåret er det de nære fjellområdene Høgdefjell, Klypa og Slaseter som er mest benyttet, samt området rundt Strøen som er det øverste vannet i sagnomsuste Vassfaret. Hedalsfjella byr også på flotte høyfjellsturer. For sykkelentusiastene er mulighetene mange, spesielt nedover Vassfaret.

Har en lyst til å prøve fiskelykken er det svært gode fiskemuligheter i så godt som alle vann i Hedalen, Hedalsfjellet og Vassfaret, alle med ett felles fiskekort. Det er også mulighet for å søke om jaktkort for rype i området.

Vinterstid ligger hytta i nærheten av løypenettet til Hedalen Løypelag. Løypenettet har mer enn 120 km oppkjørte skiløyper i både høyfjellsterreng med flott utsikt i alle himmelretninger, over store myrer og gjennom lunt skogsterreng. Gode turtips er blant annet Høgdefjell, Hedalsfjella og Muggedalsrunden.

Om en ønsker alpint er skisenteret i Nesbyen eller Valdres Alpinsenter i Aurdal et fint alternativ. Begge anleggene ligger i underkant av en times kjøretur fra eiendommen.

Hytta ligger omlag 12 minutters kjøring fra Hedalen Stavkirke. Den stammer trolig fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres.

Eiendommen har helårsvei, der vinterbrøyting blir avtalt, og det er kun i overkant av to timers kjøring fra Oslo. Til Hedalen med Joker dagligvarebutikk er det ca. 18 km. Til familievennlige Nesbyen med historiske opplevelser, mangfold av sommer- og vinteraktiviteter, spisesteder og butikksenter er det ca. 32 km.

I Teinvassåsvegen 541 kan en nyte utsikten mot fjellene, og ta en pause fra hverdagen!

Adkomst

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

opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, uthus og utedo.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte oppført i 1975 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser ved at det er etablert soverom/ gang i rom kaldt bod på tegninger.

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

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert betydelige retningsavvik og fuktutslag, Det er også gitt tg3 på pipe grunnet kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Det er også gitt tg3 grunnet manglende rekkverk utvendig trapp og svakheter i takkonstruksjonen.

Taktekking er fra byggeår, normal levetid er å se på som utgått.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er utført hulltaking i vegg fra stue mot dusj uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca. 49år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Hytte:

Byggeår: 1975

Tilbygg / modernisering:

1996: Tilbygg: Ca. tidspunkt tilbygd mot Teinvassåsvegen og terrasser.

Standard :

Enkel hyttestandard med solcellepanel og aggregat for strømtilførsel. Ikke innlagt vann eller avløp.

Vedlikehold :

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 49 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

UTVENDIG:

Taktekking av takstein fra byggeår og tilbyggingsår.

Takrenner av metall med nedløpsrør ned til terreng til sistene.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig liggende kledning rett på vindsperre.

Bygget har takkonstruksjon med sperrer/undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Isolering med mineralull.

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu. og fastkarmvindu med isolerglass.

Inngang fra terrasse til gang soverom har tredør med malte overflater og sylindrelås.

Dør fra stue til terrasse med brystning og glassfelt. Dør fra bakgang til terrasse med brystning og glassfelt.

Fra inngang og rundt bygget på baksiden er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk er ca 80-95 cm På baksiden av hytta er det tretrapp ned på terreng fra terrasse. Trinn er dekket med sklisikring.

INNVENDIG:

Overflater gulv av laminatgulv, vegger er kledd med trepanel, malte overflater. Himlinger har overflater av panel. i hovedsak malt. Overflater har normal bruksslitasje. Noe knirkelyder i gulv ved gange. Overflater er i hovedsak hele og ok. Himling stue av trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og mulig midtbejelke. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Antatt stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

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

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn tilkoblet pipe. Sotluke er plassert på pipeside i stue mot vei. Innvendige overflater pipe er pusset og malt. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør tilkoblet pipe. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ildsteder er ikke testet.

Kryprom under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Innerdører av flere typer. I hovedsak dører med trekarm og finerte dørblad, men også dør med heltre dørblad med speilprofiler.

TOMTEFORHOLD:

Grunnforhold i område med bebyggelse består av myr og torv i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Fundament under bygget er lite synlig. Synlige deler fremstår som ringmur etablert rett på stedlige masser.

Uthus:

Byggeår: 1975

Standard :

Enkel standard

Vedlikehold :

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 49 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse:

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag med enkle tregulv over punktfundament.
Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.
Utvendig kledning av trepanel.
Pulttak med tekking av takplater av metall.
Lemmedører med hengelåsbeslag.
Enkelt bygg med en del skjevheter.
Ved befaringen er det noe lukt etter bruk av aggregat i bygget. Bruk av aggregat med bensindrevet motor må gjøres med forsiktighet i forbindelse med bygninger.

Utedo:

Byggeår: 1975

Standard :

Enkel standard

Vedlikehold :

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 49 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse:

Utedo er antatt oppført samtidig som hytte. Byggeår ca 1975.

Bygget har punktfundament på terreng.

Over fundament er det enkelt trebjelkelag.

Yttervegger av uisolert trekonstruksjoner med stående trekledning.

Tak med pulttak, sperrer, taktro og enkel taktekking.

Dør av enkel lemmedør.

Innvendig er det enkelt tregulv og dobenk av tre.

Enkelt uisolert bygg. Fundamentering og byggemåte tilsier at bevegelser gjennom året må påregnes.

Verditakst

Kr 1 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ikke innlagt vann. Mindre jobb med avløp for gråvann og vann fra regntank til vask utført av ufaglært.
- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Hytta er bygd på fundamenter direkte på mark, så det er bevegelse i disse hvert år. Det er dermed en del skjevheter i gulv osv.
- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. 12V anlegg fra solcellepanel utført av ufaglært. Strømanlegg på aggregat utført av faglært.
- 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?

Svar Ja, kun av faglært. Tømmerfirma som har bygget på hytta når den ble tilbygd.

Gammelt firma som er avviklet. Arbeid utført av Bjørn Storm Johansen AS.

Pkt. 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? Ja. Vedtatt reguleringsplan 2019. Regulert til fritidsbebyggelse frittliggende. PlanID: 0540R079. Eiendommen er tatt med i en større helhetlig plan med utbygging av nye hytteområder.

Pkt. 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Har ingen dokumenter på ferdigattest/brukstillatelse.

Pkt. 24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Muntlig avtale om bruk av tilkomstvei som går over eiendommen nede i det sør-østre hjørnet.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Kjøkken, stue, gang, dorom med biodo, rom med hyttedusj, disponibelt rom og to soverom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Uthus:

To boder.

Terrasse.

Utedo.

Standard

På denne trivelige eiendommen kan en finne roen og nyte stillheten og det gode liv til fjells. Eiendommen består av koselig hytte, uthus og utedo beliggende usjenert og fredelig til med fin utsikt til Flåtevatnet og Høgdefjell.

Bebyggelsen på eiendommen har enkel hyttestandard. Den er ikke tilkoblet strøm, men har solcelleanlegg og enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det er etablert noe vannrør av plastslanger inn fra utvendig sisterner. Disse er fremført til vask på kjøkken og dusj.

Inne i hytta er det lys og hyggelig stue med plass til flere sittegrupper. Her er det flere store vinduer som gir gode lysforhold og fint utsyn. En peisovn med glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. I tillegg er det montert en

Wallas parafinbrenner med eksosrør tilkoblet pipe. Brenselstanken er plassert i trekasse på terrassen, og brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Fra stua er det utgang til delvis overbygd terrasse som gjør at familien kan samles til hyggelige stunder og gode måltider ute i det fri. Terrassen går fra inngangen og rundt bygget på baksiden. Det er også mulighet for mange fine uteplasser på den store tomte, og det fine uteområdet og skogen rundt hytta er et flott sted for frilek og moro.

Det praktiske kjøkkenet er i tilknytning til stua. Kjøkkeninnredningen har malte fronter med profiler, skrog av platemateriale, laminert benkeplate og oppvaskkum med tilkoblet vannslange med 12v pumpe. Frittstående gasskomfyr og kjøleskap. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesone. På kjøkkenet er det fin plass til en mindre spisegruppe hvor familien kan samles til frokost og planlegge dagens utflukt.

Hytta har to soverom av god størrelse, samt et ekstra rom innredet med sengeplasser. Et litt større soverom med plass til dobbeltseng. Det andre soverommet har to køyesenger, mens det tredje rommet har en køyeseng (dette rommet er søkt som bod, men blir brukt som soverom. Det er derfor ikke godkjent som soverom).

På baksiden av hytta finner en tre små rom på rad og rekke. Rom med hyttedusj og 12v pumpe, og med utgang til terrasse på baksiden. Her er gulv, tak og vegger i tre, så bruk av vann må skje med forsiktighet. Enkelt vaskerom med vask, speilskap og benk. Til sist et toalettrom med biotoalett og utlufting med rør ut av bygget.

Fra terrassen på baksiden går det trapp ned til ny platting og et enkelt uthus med to boder. Uthuset har godt med lagringsplass til alt en trenger av utstyr, for eksempel ved, ski, sykler, grill med mer. Aggregatet er plassert i den ene boden.

I tillegg har eiendommen en enkel uisolert utedo med dobank av tre.

Alt i alt fremstår eiendommen som en koselig eiendom, men noe vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

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.

Taktekking, TG2

Taktekking av takstein fra byggeår og tilbyggingår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er registrert sprukne taksteiner på taket. Det er ikke kjent undertakstype/

utførelse. Det er spor etter vanninntrengning ved pipe.

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av metall med nedløpsrør ned til terren og til sistene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Deler av nedløp er avsluttet ved terreng ved fundament for bygget.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Takrennevann som ikke ledes bort fra bygget vil være med å oppfukte grunn rundt fundamentering og fundament. Kan føre til fukttopptrekk og økt bevegelse i grunn.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig liggende kledning rett på vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidpunkt. Utvendig kledning er ca 49 år gammel. Noe kledning med sprekkeformasjoner er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Isolering med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Byggemåte med begrenset lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidpunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon. Det er registrert svake løsninger vedrørende sammenføyninger sperrer på kryp loft. Forhold gjelder sperrer synlig fra luke. Her mangler fullverdig sammenføyning med lasker. Konstruksjonen har vært berørt sannsynligvis ved

tilbygging.

Andre tiltak:

- Ved omlegging av tak anbefales det at fullverdi ventilering etableres. Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering. Sammenføyning og konstruksjonssikkerhet takkonstruksjon må sjekkes ytterligere og tiltak vurderes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer, TG2

Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Åpningsvindu. og fastkarmvindu med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Stedvis er det registrert feil montering av beslag. Beslag er delis montert utenpå nedkant av karm. På sider av vinduer er beslag klipt rundt kledning i stedet for at dette er ført inn og opp på vegg bak kledning.

Andre tiltak:

- Beslag med svak løsning/ feil montering bør utbedres. Dette for å unngå at vann trenger inn i konstruksjoner. Noe justering av vinduer må påregnes.

Dører, TG2

Inngang fra terrasse til gang soverom har tredør med malte overflater og sylindrelås. Dør fra stue til terrasse med brystning og glassfelt. Dør fra bakgang til terrasse med brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er registrert at enkelte dører tar i karm og at det er glipper mellom dørblad og karm.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Grunnet byggemåte med bevegelser gjennom året må en påregne at behov for justering vil komme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Fra inngang og rundt bygget på baksiden er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk er ca 80-95 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er registrert noe skjevheter i terrassegulv og rekkverk. Dette grunnet setninger/ bevegelse i fundamentering. Noe pilarer og fundamentpunkter med skjevheter.

Andre tiltak:

- For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe på deler av terrassen. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk. En bør vurdere

oppretting av fundamenter og konstruksjoner.

Utvendige trapper, TG3

På baksiden av hytta er det tretrapp ned på terreng fra terrasse. Trinn er dekket med sklisikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Overflater - 2, TG2

Himling stue av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert misfarging og oppsprekking i treverk etter vanninntrengning.

- Tiltak:

- Tiltak med utbedring/ reparasjon bør gjennomføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og mulig midtbejelke. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Antatt stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målte høydeforskjeller innad i stue på vel 6 cm. Fuktsøk med Tramex på gulvoverflater viser målinger med fuktverdier opp mot 20 vektprosent.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Forhold vedrørende fukt må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

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

regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn tilkoblet pipe. Sotluke er plassert på pipeside i stue mot vei. Innvendige overflater pipe er pusset og malt. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør tilkoblet pipe.. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen. Brenneren har oppringsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ildsteder er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Fra 2019 er det innført obligatorisk feiing/ tilsyn for piper/ ildsteder på hytter. Dette har foreløpig ikke vært gjennomført her. En slik gjennomgang/ sjekk vil være nyttig for å avklare eventuelle skader på pipe og tilkobling til denne.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører, TG2

Inerdører av flere typer. I hovedsak dører med trekarm og finerte dørblad, men også dør med heltre dørblad med speilprofiler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom:

Rom med hyttedusj:

Overflater vegger og himling, TG2

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Andre tiltak:

- For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut. Bruk av vann må skje med forsiktighet.

Rom med hyttedusj:

Overflater Gulv, TG2

Gulv i rommet med overflate av laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Andre tiltak:

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

Rom med hyttedusj:

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er ikke registrert fullverdi sluk og membranløsning i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom med hyttedusj:

Ventilasjon, TG2

Kun ventilering med luftevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken:

Avtrekk, TG2

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger, TG2

Det er etablert noe vannrør av plastslanger inn fra utvendig sisterner. Disse er fremført til vask kjøkken og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak:

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Enkel utførelse med til dels løs lagte slanger med enkle koblinger tilsier at lekkasje kan oppstå. Arbeider er utført av eier. Bør gjennomgås av rørlegger før videre bruk.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vask og dusjkabinett ut til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tiltak:

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Enkel utførelse med til dels løs lagte avløpsrør tilsier at lekkasje kan oppstå. Arbeider er utført av eier. Bør gjennomgås av rørlegger før videre bruk.

Elektrisk anlegg, TG2

Solcelleanlegg med 12v strøm. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er etablert 230 strømuttak med forsyning fra aggregat plassert i uthus.

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: Ikke kjent tidspunkt for etablering anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. I egenerklæring er det opplyst at el-anlegg er utført av faglært. Ingen dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent. Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

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. Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

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

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

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? Ukjent.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Da det ikke finnes dokumentasjon på utførelse 230v anlegg anbefales det at anlegget kontrolleres av elfagkyndig.

Tomteforhold:

Drenering, TG2

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundament under bygget er lite synlig. Synlige deler fremstår som ringmur etablert rett på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved befaringen er lite av fundament synlig grunnet lav høyde og tildekking av ved mm. Synlige deler utvendig fremstår som hele. Det er registrert setninger i fundament i opprinnelig del ved retningsavvik inne i bygget, blant annet på bjelkelag. Bvegelse gjennom året må påregnes.

Tiltak:

- Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst. Før en vurderer tiltak bør en registrere endringer/ bevegelser gjennom et år.

Terrengforhold, TG2

Terreng med naturlig vegetasjon, gressvekst på stedlige masser,

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.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Hvitevarer på kjøkken følger også med.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tidligere vært parabol.

Variierende mobildekning, noen ganger ganske dårlig.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Diverse

Eiendommen er rengjort, og overtas slik den fremstår på visning, og vil derfor ikke bli ytterligere vasket eller ryddet før overtakelsen.

Hytte på gnr. 95 Bnr 93 har fått lov til å bruke egenlagd grusvei over hjørne i sør-øst på tomta. Avtalen ligger vedlagt på s. 128-130 i prospektet.

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser at de ikke har noen informasjon på eiendommen.

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

Sør-Aurdal energi opplyser at det er ikke mulighet for strømtilkobling i dette området. Nærmeste tilknytningspunkt er 5 km unna.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved.

Parafinovn med fjernstyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 438,50.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.974,-.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 309.361,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 100,- pr. passering. Det er mulig å ha årsabonnement.

Brøyting kr. 400/500 pr. gang. Selger informerer om at dette ikke er fast pris, men avtales fra år til år.

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 95, bruksnummer 42 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/95/42:

07.12.1953 - Dokumentnr: 2060 - Erklæring/avtale

Forbud mot næringsvirksomhet

18.12.2020 - Dokumentnr: 3510456 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:95 Bnr:93

07.12.1953 - Dokumentnr: 2059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:95 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 778999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:95 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet iflg. tilstandsrapport fra takstmann:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takstmann har sjekket tegninger hos kommunen. Bruk ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser. Rom tilbygd som bod er i bruk som gang/ soverom ved befaringen. Terrasser er noe større enn integnet på tegning.

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 takhøyde? Nei

Rømningsveier via dører.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot

omsøkt/ godkjent tiltak.

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

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

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

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

Ikke rom for varig opphold.

Utedo:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1975 og bygningstype er ikke dette unormalt.

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

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

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

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

Ikke rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Eiendommen har adkomst via Teinvassåsvegen fra FV 243. Fra Teinvassåsvegen er det avkjøring med veistubb inn på eiendommen.

Bebyggelsen har ikke fast innlagt vann. Det er etablert slange fra sistene som samler opp takvann til kjøkken og dusj. Drikkevann medbringes.

Selger har tidligere fått bruke naboens brønn, men dette må eventuelt avtales.

Bebyggelsen har ikke avløpstilknytning. Doløsning med biotoalett.

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

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning

uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Kommunedelplaner

Id: 0540K004

Navn: Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.12.2015

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

Reguleringsplaner

Id: 0540R079

Navn: Teinvassåsen hytteområde

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.02.2019

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/197/ Planbestemmelser vedtatt.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/197/Planbestemmelser%20vedtatt.pdf)

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

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

Kopi av planbestemmelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan og kommunedelplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et usikkert/moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag- Muggedøla.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

28 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

30 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 180 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 197 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 199 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 30 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % 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

26.11.2025







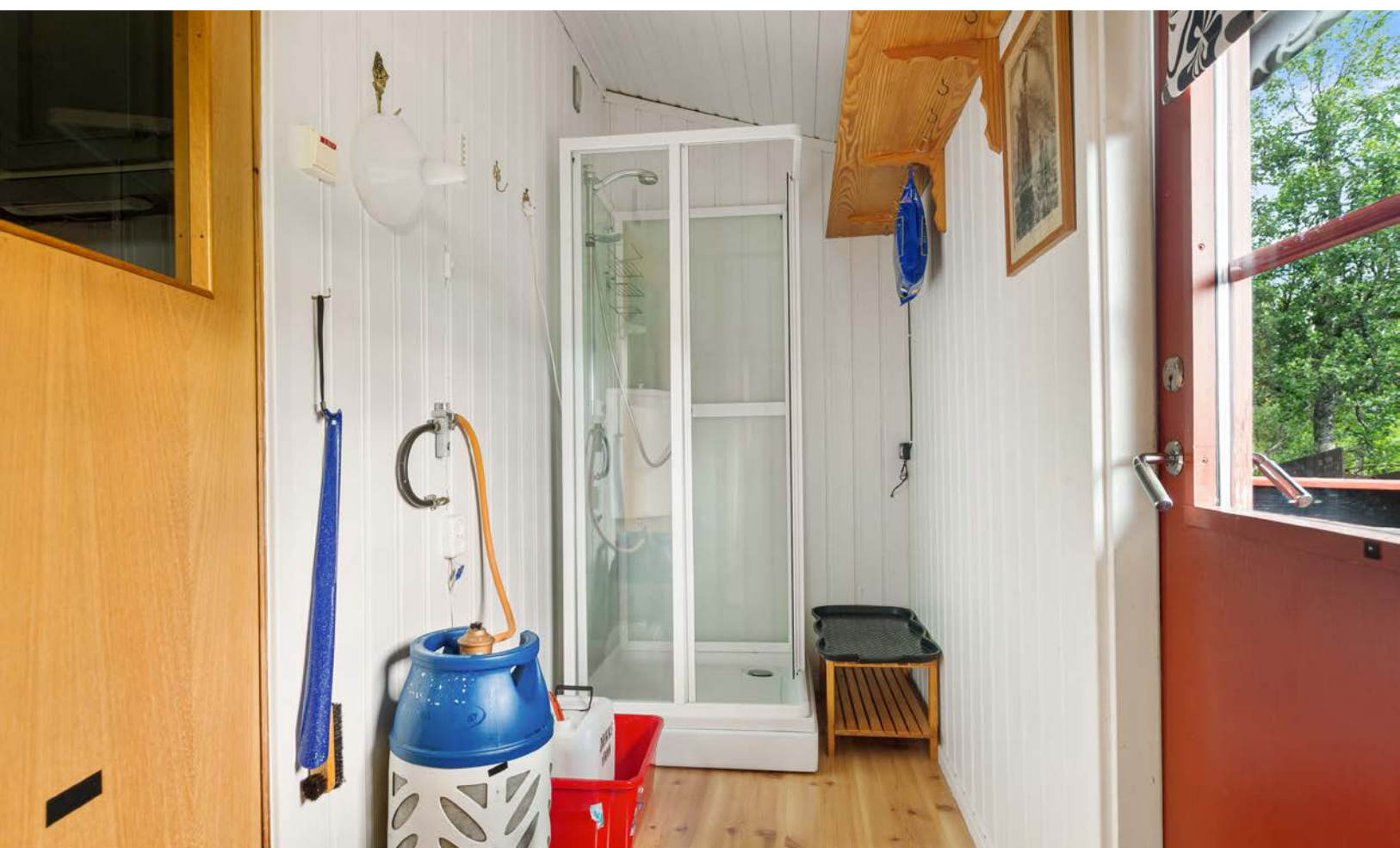


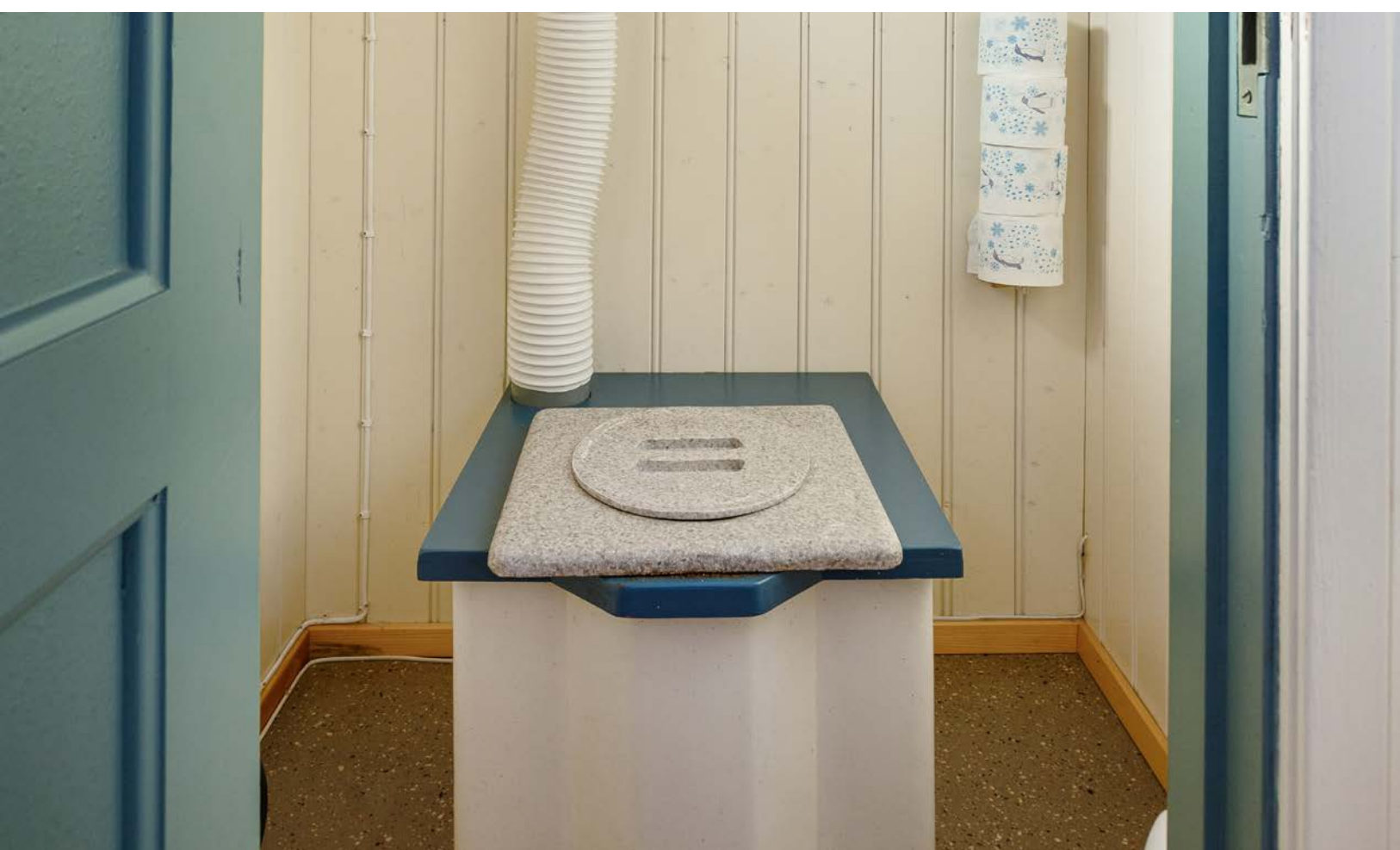


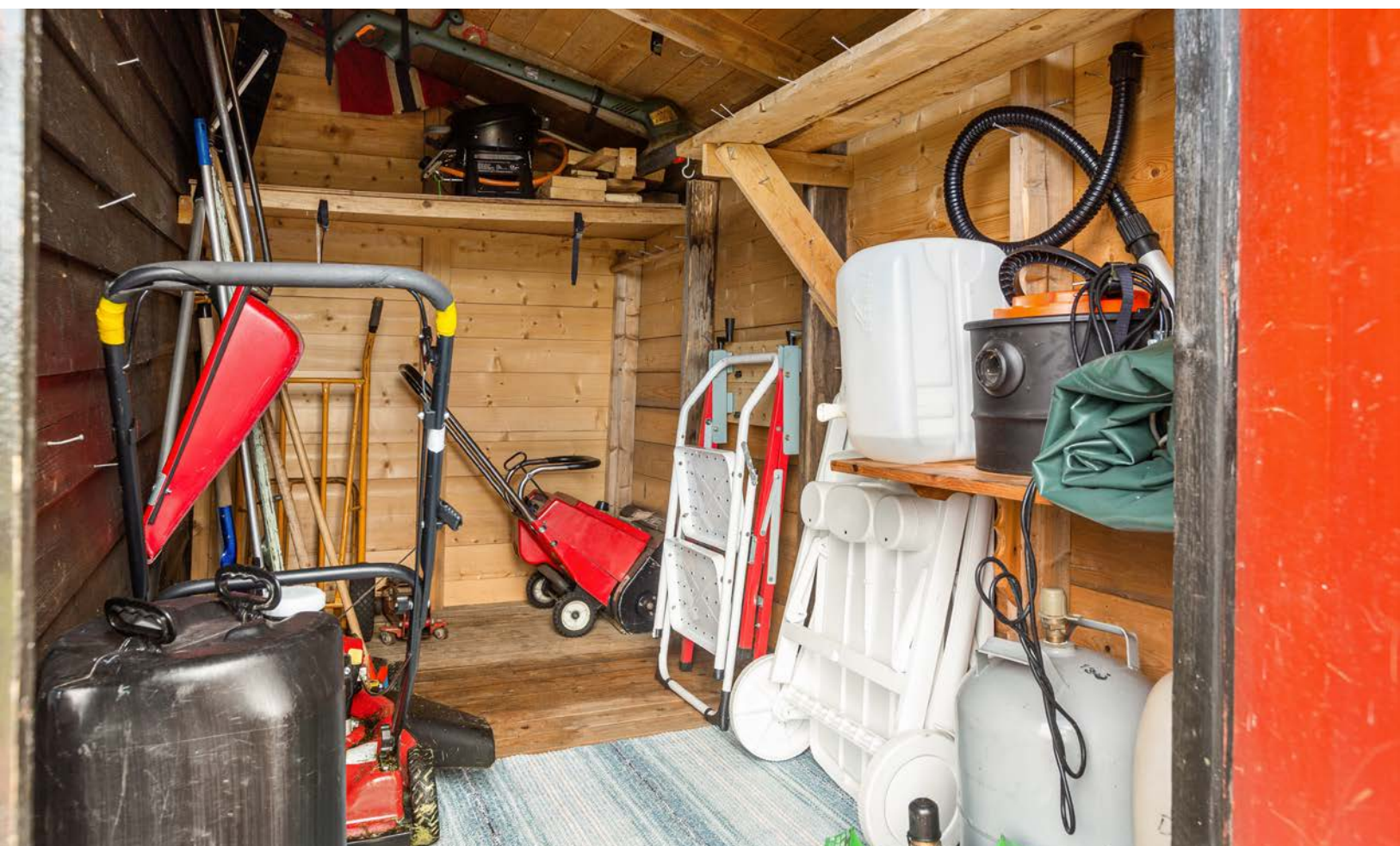




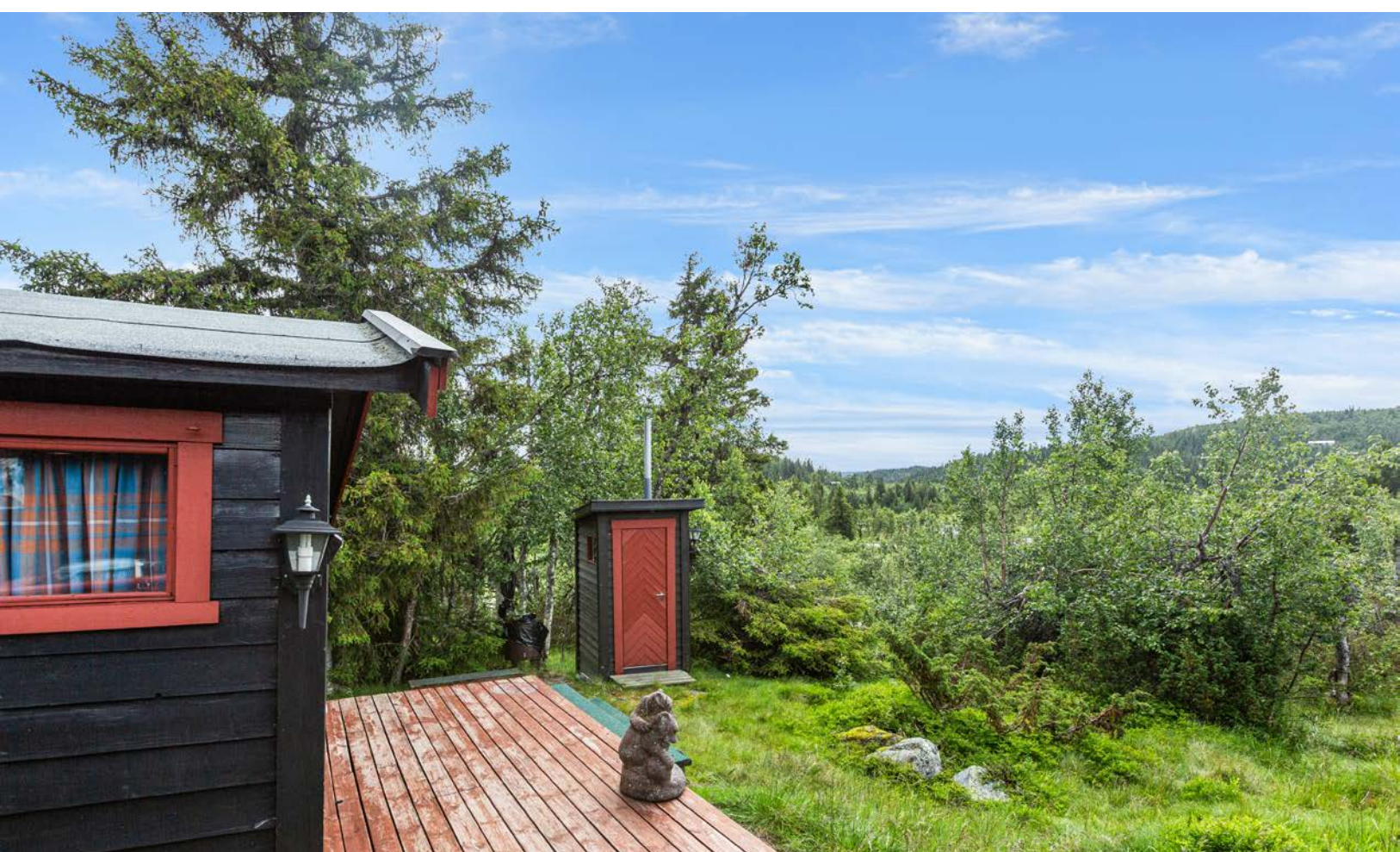






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 # gnr. 95, bnr. 42

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 08.07.2024

Rapportdato: 21.08.2024

Oppdragsnr.: 19145-1290

Referansenummer: EC1254

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**



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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1975 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser ved at det er etablert soverom/ gang i rom kaldt bod på tegninger.

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

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert betydelige retningsavvik og fuktutslag, Det er også gitt tg3 på pipe grunnet kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Det er også gitt tg3 grunnet manglende rekkverk utvendig trapp og svakheter i takkonstruksjonen.

Taktekking er fra byggeår, normal levetid er å se på som utgått.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.
Det er utført hulltaking i vegg fra stue mot dusj uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 49år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takstein fra byggeår og tilbyggingsår.
Takrenner av metall med nedløpsrør ned til terren g til sisterne.
Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig liggende kledning rett på vindsperre.
Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Isolering med mineralull.
Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu. og fastkarmvindu med isolerglass.
Inngang fra terrasse til gang soverom har tredør med malte overflater og sylindrelås. Dør fra stue til terrasse med brystning og glassfelt. Dør fra bakgang til terrasse med brystning og glassfelt. Fra inngang og rundt bygget på baksiden er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament.
Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk er ca 80-95 cm På baksiden av hytta er det tretrapp ned på terreng fra terrasse. Trinn er dekket med sklisikring.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater gulv av laminatgulv, vegger er kledd med trepanel, malte overflater. Himlinger har overflater av panel. i hovedsak malt. Overflater har normal bruksslitasje. Noe knirkelyder i gulv ved gange. Overflater er i hovedsak hele og ok. Himling stue av trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og mulig midtbejelke. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Antatt stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som usikker.

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det peisovn tilkoblet pipe. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert på pipeside i stue mot vei. Innvendige overflater pipe er pusset og malt. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør tilkoblet pipe.. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen. Brenneren har oppringsfunksjon for fjernstyring.

Funksjon ildsteder er ikke testet. Kryprom under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Inerdører av flere typer. I hovedsak dører med trekarm og finerte dørblad, men også dør med heltre dørblad med speilprofiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Rom med hyttedusj
Rom med hyttedusj, ikke bygd som våtrom. Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Gulv i rommet med overflate av laminatgulv. Det er ikke registrert fullverdi sluk og membranløsning i rommet. Hyttedusj med 12v pumpe. Kun ventilering med luftevindu. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttedusj. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt. Det presiseres at hytta har stått tilnærmet ubrukt over tid, slik at det er en stund siden dusj er benyttet. Vann må uansett brukes med forsiktighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter med profiler. Skrog av platemateriale. Laminert benkeplate. Oppvaskkum med tilkoblet vannslange med 12v pumpe. Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med biotoalett. Gulv med belegg og vegger med trepanel. Utlufting med rør ut av bygget.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er etablert noe vannrør av plastslanger inn fra utvendig sistene. Disse er fremført til vask kjøkken og dusj.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vask og dusjkabinett ut til grunn.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.

Solcelleanlegg med 12v strøm. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er etablert 230 strømuttak med forsyning fra aggregat plassert i uthus.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold i område med bebyggelse består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Fundament under bygget er lite synlig. Synlige deler fremstår som ringmur etablert rett på stedlige masser.

Terreng med naturlig vegetasjon, gressvekst på stedlige masser,

Det er etablert enkelt røropplegg med plastslanger fra sistene ved takrenne inn i bygget.

Vann fra sistene kan ikke benyttes som drikkevann. Røranlegg må som innvendig anlegg sjekkes av fagperson før det tas i bruk. Alder anlegg er ukjent, byggeår er satt som etableringstidspunkt

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1975 og bygningstype er ikke dette unormalt.

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takstmann har sjekket tegninger hos kommunen. Bruk ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser. Rom tilbygd som bod er i bruk som gang/ soverom ved befaringen. Terrasser er noe større enn integnet på tegning.

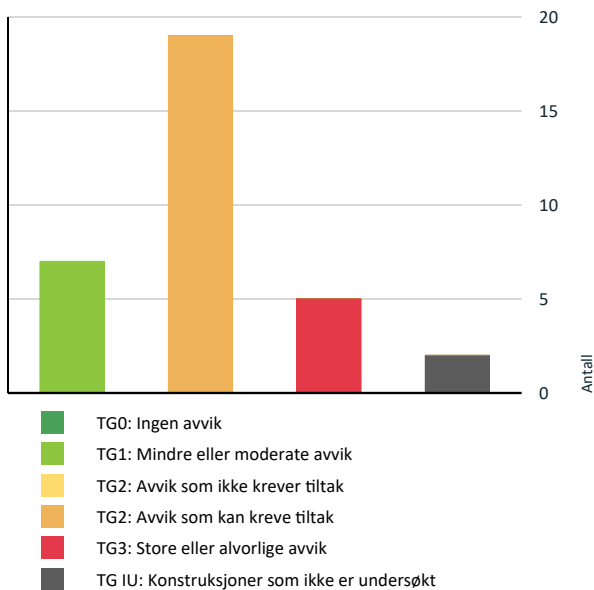
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

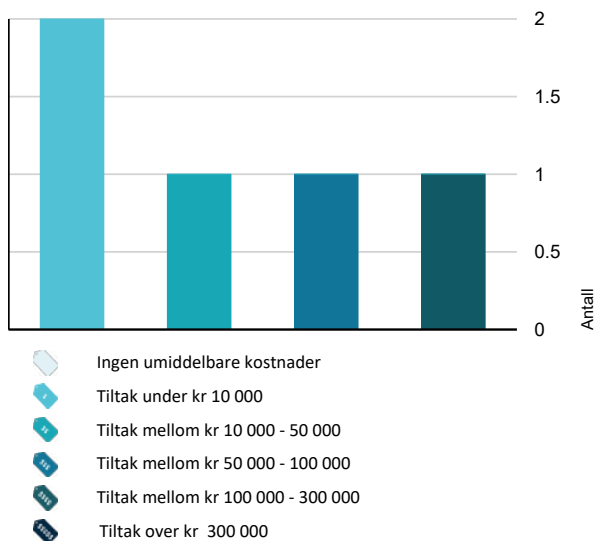
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.
Kryproom er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Kryploft er kun inspisert fra stige i kant av luke. Kun begrenset del er inspisert.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår og annen informasjon om eiendommen.

Årlige kostnader er i hovedsak stipulert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Rom med hyttedusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Rom med hyttedusj > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Rom med hyttedusj > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Rom med hyttedusj > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1975

Kommentar

Oppgitt av revkirent

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Enkel hyttestandard med solcellepanel og aggregat for strømtilførsel. Ikke innlagt vann eller avløp.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 49 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Ca tidspunkt tilbygd mot Teinvassåsvegen og terrasser.
------	---------	--



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med nedløpsrør ned til terren g til sisterne.

Vurdering av avvik:

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

Deler av nedløp er avsluttet ved terreng ved fundament for bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Takrennevann som ikke ledes bort fra bygget vil være med å oppfukte grunn rundt fundamentering og fundament. Kan føre til fuktopptrekk og økt bevegelse i grunn.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av takstein fra byggeår og tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprukne taksteiner på taket. Det er ikke kjent undertakstype/ utførelse.

Det er spor etter vanninntrengning ved pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Beslag på tak må sjekkes og tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig liggende kledning rett på vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 49 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med sperrer/ undergurter med saltak utforming og innvendig flat himling. Isolering med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Byggemåte med begrenset lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon. Det er registrert svake løsninger vedørende sammenføyninger sperrer på kryp loft. Forhold gjelder sperrer synlig fra luke. Her mangler fullverdig sammenføyning med lasker. Konstruksjonen har vært berørt sannsynligvis ved tilbygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved omlegging av tak anbefales det at fullverdi ventilering etableres. Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering. Sammenføyning og konstruksjonssikkerhet takkonstruksjon må sjekkes ytterligere og tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Åpningsvindu. og fastkarmvindu med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Stedvis er det registrert feil montering av beslag. Beslag er delvis montert utenpå nedkant av karm. På sider av vinduer er beslag klistet rundt kledning i stedet for at dette er ført inn og opp på vegg bak kledning.

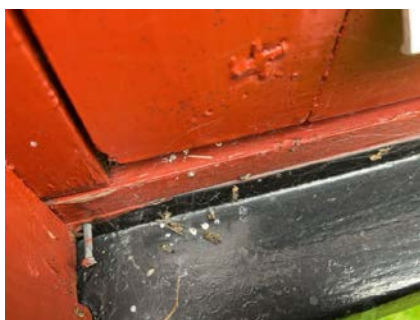
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag med svak løsning/ feil montering bør utbedres. Dette for å unngå at vann trenger inn i konstruksjoner. Noe justering av vinduer må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Inngang fra terrasse til gang soverom har tredør med malte overflater og sylindrelås. Dør fra stue til terrasse med brystning og glassfelt. Dør fra bakgang til terrasse med brystning og glassfelt.

Vurdering av avvik:

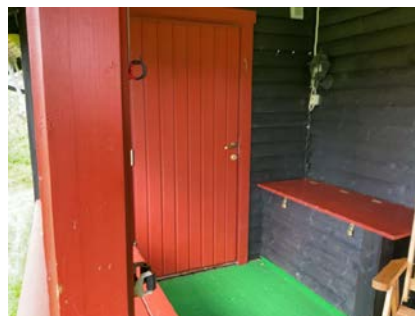
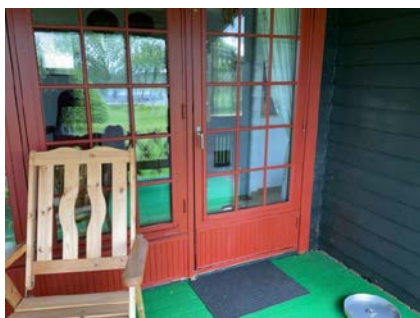
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert at enkelte dører tar i karm og at det er glipper mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Grunnet byggemåte med bevegelser gjennom året må en påregne at behov for justering vil komme.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra inngang og rundt bygget på baksiden er det terrasse bygd med gulfv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk er ca 80-95 cm

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe skjevheter i terrassegulv og rekkverk. Dette grunnet setninger/ bevegelse i fundamentering. Noe pilarer og fundamentpunkter med skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe på deler av terrassen. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.

En bør vurdere oppretting av fundamenter og konstruksjoner.

TG 3 Utvendige trapper

På baksiden av hytta er det tretrapp ned på terreng fra terrasse. Trinn er dekket med sklisikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

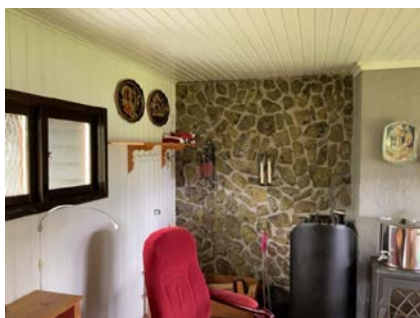
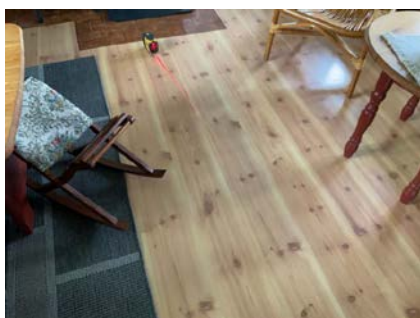
Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv av laminatgulv, vegger er kledd med trepanel, malte overflater. Himlinger har overflater av panel. i hovedsak malt. Overflater har normal bruksslitasje. Noe knirkelyder i gulv ved gange. Overflater er i hovedsak hele og ok.



TG 2 Overflater - 2

Himling stue av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging og oppsprekking i treverk etter vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med utbedring/ reparasjon bør gjennomføres.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og mulig midtbeilke. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Antatt stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte høydeforskjeller innad i stue på vel 6 cm.

Fuktsøk med Tramex på gulvoverflater viser målinger med fuktverdier opp mot 20 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold vedrørende fukt må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TC 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TC 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn tilkoblet pipe. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert på pipeside i stue mot vei. Innvendige overflater pipe er pusset og malt. Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør tilkoblet pipe.. Brenselstank er plassert i trekasse på terrassen. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring.

Funksjon ildsteder er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fra 2019 er det innført obligatorisk feiing/ tilsyn for piper/ ildsteder på hytter. Dette har foreløpig ikke vært gjennomført her. En slik gjennomgang/ sjekk vil være nyttig for å avklare eventuelle skader på pipe og tilkobling til denne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 1U Kryp kjeller

Kryprom under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

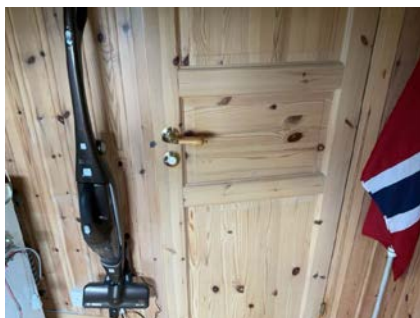
Innendører av flere typer. I hovedsak dører med trekarm og finerte dørblad, men også dør med heltre dørblad med speilprofiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

Generell

Rom med hyttedusj, ikke bygd som våtrom.

ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut. Bruk av vann må skje med forsiktighet.



ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Gulv i rommet med overflate av laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke registrert fullverdi sluk og membranløsning i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

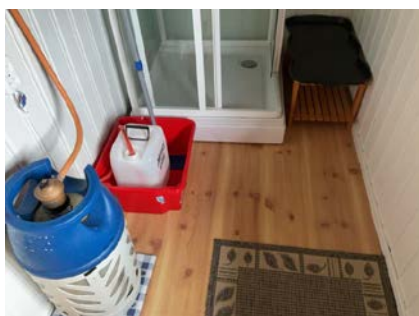
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hyttedusj med 12v pumpe.

ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

! TG 2 Ventilasjon

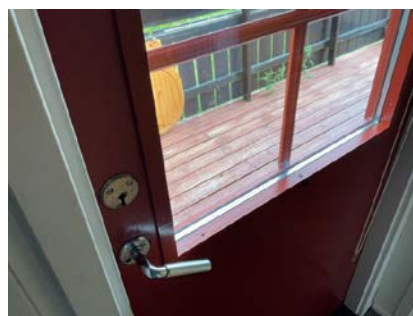
Kun ventilering med luftevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > ROM MED HYTTEDUSJ

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttedusj. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt. Det presiseres at hytta har stått tilnærmet ubrukt over tid, slik at det er en stund siden dusj er benyttet. Vann må uansett brukes med forsiktighet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter med profiler. Skrog av platemateriale. Laminert benkeplate. Oppvaskkum med tilkoblet vannslange med 12v pumpe.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

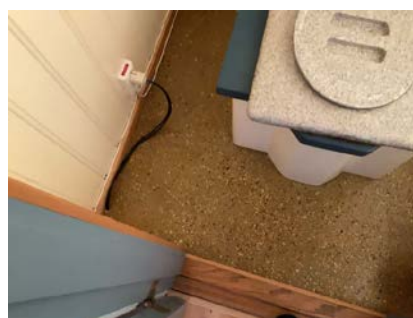


SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med biotoalett. Gulv med belegg og vegger med trepanel.
Utlufting med rør ut av bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er etablert noe vannrør av plastslinger inn fra utvendig systerne.
Disse er fremført til vask kjøkken og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Enkel utførelse med til dels løs lagte slanger med enkle koblinger tilsier at lekkasje kan oppstå. Arbeider er utført av eier. Bør gjennomgås av rørlegger før videre bruk.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vask og dusjkabinett ut til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Enkel utførelse med til dels løs lagte avløpsrør tilsier at lekkasje kan oppstå. Arbeider er utført av eier. Bør gjennomgås av rørlegger før videre bruk.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bygget har naturlig ventilering med ventilator og luftveinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå.



TC 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Solcelleanlegg med 12v strøm. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er etablert 230 strømuttak med forsyning fra aggregat plassert i uthus.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ikke kjent tidspunkt for etablering anlegg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I egenklærning er det opplyst at elanlegg er utført av faglært. Ingen dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

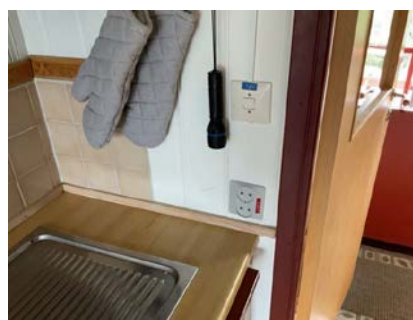
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke finnes dokumentasjon på utførelse 230v anlegg anbefales det at anlegget kontrolleres av elfagkyndig.

Generell kommentar

Anlegget fremstår som helt og uten synlige skader ved befaringen. !2v anlegg er unntatt fra krav om faglært utførende og kontroll. Her er det også et mindre 230v anlegg med manglende dokumentasjon. Kontroll av dette anbefales.



Tilstandsrapport



TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold i område med bebyggelse består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget.

Det er etablert enkelt røropplegg med plastslanger fra sistene ved takrenne inn i bygget.

Vann fra sistene kan ikke benyttes som drikkevann. Røranlegg må som innvendig anlegg sjekkes av fagperson før det tas i bruk. Alder anlegg er ukjent, byggeår er satt som etableringstidspunkt

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament under bygget er lite synlig. Synlige deler fremstår som ringmur etablert rett på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen er lite av fundament synlig grunnet lav høyde og tildekking av ved mm. Synlige deler utvendig fremstår som hele. Det er registrert setninger i fundament i opprinnelig del ved retningsavvik inne i bygget, blant annet på bjelkelag. Bvegelse gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst. Før en vurderer tiltak bør en registrere endringer/ bevegelser gjennom et år.



! TG 2 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon, gressvekst på stedlige masser,

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.



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Antatt byggeår, ikke dokumentert

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 49 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Utedo er antatt oppført samtidig som hytte. Byggeår ca 1975.

Bygget har punktfundament på terreng.

Over fundament er det enkelt trebjelkelag.

Yttervegger av uisolert trekonstruksjoner med stående trekledning.

Tak med pulttak, sperrer, taktro og enkel takteking.

Dør av enkel lemmedør.

Innvendig er det enkelt tregulv og dobenk av tre.

Enkelt uisolert bygg. Fundamentering og byggemåte tilsier at bevegelser gjennom året må påregnes.

Uthus



Anvendelse

Uthusbygg med aggregat og redskapsbod.

Byggeår

1975

Kommentar

Antatt byggeår, ikke dokumentert

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 49 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag med enkle tregulv over punktfundament

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av trepanel.

Pulttak med tekking av takplater av metall.

Lemmedører med hengelåsbeslag.

Enkelt bygg med en del skjevheter.

Ved befaringen er det noe lukt etter bruk av aggregat i bygget. Bruk av aggregat med bensindrevet motor må gjøres med forsiktighet i forbindelse med bygninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Fritidsbolig: Kjøkken, 3 Soverom, Stue, Gang, Toalettrom, Rom med hyttedusj

Andre bygg: Utedo, Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergvassvegen 79 ,3528 HEDALEN 0 m ² 1970 3 sov	07-11-2023	790 000	500 000	0	500 000	0
2 Kringletjernvegen 59 ,3528 HEDALEN 39 m ² 1970 2 sov	05-05-2024	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	30 769
3 Lauvhøgdsvegen 143 ,3528 HEDALEN 61 m ² 1977 3 sov		1 500 000	0	0	0	24 590
4 Trestikkvegen 145 ,3528 HEDALEN 101 m ² 1977 3 sov		1 800 000	0	0	0	17 822

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Renovasjon og feiing	Kr.	2 450
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	2 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Forsikring stipulert	Kr.	3 500
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 880 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	370 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	370 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

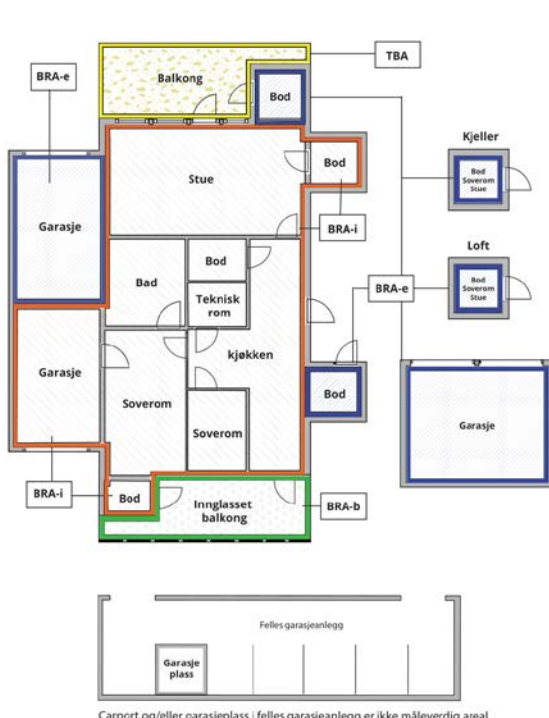
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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)		
Etasje		1		1	
SUM		1			
SUM BRA	1				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1975 og bygningstype er ikke dette unormalt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

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)		
Etasje	67			67	47
SUM	67				47
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Gang , Toalettrom , Rom med hyttedusj		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Takstmann har sjekket tegninger hos kommunen. Bruk ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser. Rom tilbygd som bod er i bruk som gang/ soverom ved befaringen. Terrasser er noe større enn tegnet på tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømningsveier via dører-

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		6		6	11	4	10
SUM		6			11	4	10
SUM BRA	6						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Utedo	0	1
Fritidsbolig	67	0
Uthus	0	6

Kommentar

Utedo

Fritidsbolig

Rom inntegnet som bod på tegning er innredet som soverom/ gang ved befaringen, bruk ved befaringstidspunkt er lagt til grunn for romtype.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	95	42		0	4251.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teinvassåsvegen 541

Hjemmelshaver

Øby Rolf Erling

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område. I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading. Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikksenter er det ca 30 km

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Teinvassåsvegen fra FV 243. Fra Teinvassåsvegen er det avkjøring med veistubb inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Bebyggelsen har ikke fast innlagt vann. Det er etablert slange fra systerne som samler opp takvann til kjøkken og dusj.

Tilknytning avløp

Bebyggelsen har ikke avløpstilknytning. Doløsning med biotoalett.

Regulering

Deler av eiendommen ligger under reguleringsplan for Teinvassåsen. Eiendommen er regulert til fritidseiendom.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 4251 m2. Tomtal ligger på liten flate mot Teinvassåsvegen med noe hellende terreng på deler av tomta. Foran og mellom bebyggelsen er det gressdekt område med innslag av naturlig vegetasjon. Deler av tomta har fjellskog av gran og bjørk. Grunnforhold på tomta er fordelt med noe område med torv/myr og morenemateriale. Eiendommen ligger på ca 960 moh.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst bestemmelse om forbud mot næringsvirksomhet og bestemmelse om vei. Dokumenter er ikke innhentet.

Samfunnsikkerhet

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

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk på seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Har gitt noe informasjon via teefon	Ikke gjennomgått		Nei
NVE		Sjekk aktsomhetskart	Gjennomgått		Nei
NGU		Sjekk aktsomhetskart radon	Gjennomgått		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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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/EC1254>

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.	
1201240079	
Selger 1 navn	
Henrik Follestad Øby	
Gateadresse	
Teinvassåsvegen 541	
Poststed	Postnr
HEDALEN	3528
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Rolf Erling Øby
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1975
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	49
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1201240079

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Vedtatt reguleringsplan 2019. Regulert til fritidsbebyggelse frittliggende. PlanID: 0540R079. Eiendommen er tatt med i en større helhetlig plan med utbygging av nye hytteområder.

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

Beskrivelse

Har ingen dokumenter på ferdigattest/brukstillatelse.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Muntlig avtale om bruk av tilkomstvei som går over eiendommen nede i det sør-østre hjørnet

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1201240079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Øby	51a6376bc6a03f19d41fd8 50b15c6a5f692cc8fc	26.11.2025 09:57:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201240079

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FLÅTEVANGEN	Beregnet areal	4251.1
Etablert dato	07.12.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	95/42
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	18.09.2014 13.11.2014	14/842		95/42 (110), 95/43 (-110,5) 0540-Mnrmangler
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	18.09.2014 13.11.2014	14/842		0540-Mnrmangler, 95/42
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	23.08.2013 28.08.2013	12/1061		95/1, 95/42, 95/43
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.08.2013 28.08.2013	12/1061		0540-Mnrmangler, 95/1, 95/42
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	07.06.2013 10.06.2013	12/1061		0540-Mnrmangler, 95/1, 95/42, 95/43, 95/53
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	07.06.2013 10.06.2013	12/1061		95/1, 95/42, 95/43, 95/53
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	13.05.2011 16.05.2011	11/150		0540-Mnrmangler, 95/1, 95/42, 95/58
Skylddeling Skylddeling	07.12.1953			95/1, 95/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723545.92	525982.19	0	Ja	4251.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØBY ROLF ERLING F300637*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORDHUSVEIEN 15A 1653 1653 SELLEBAKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Teinvassåsvegen 541

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	307 Hedalsfjellet	Tettsted	

Valgkrets	3 Hedalen		
-----------	-----------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195045453		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	195045453	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1996
3	195045461		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195045453: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Teinvassåsvegen 541	H0101	95/42	68	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygningsendring 195045453-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1996	11.04.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	95/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

3: Bygning 195045461: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

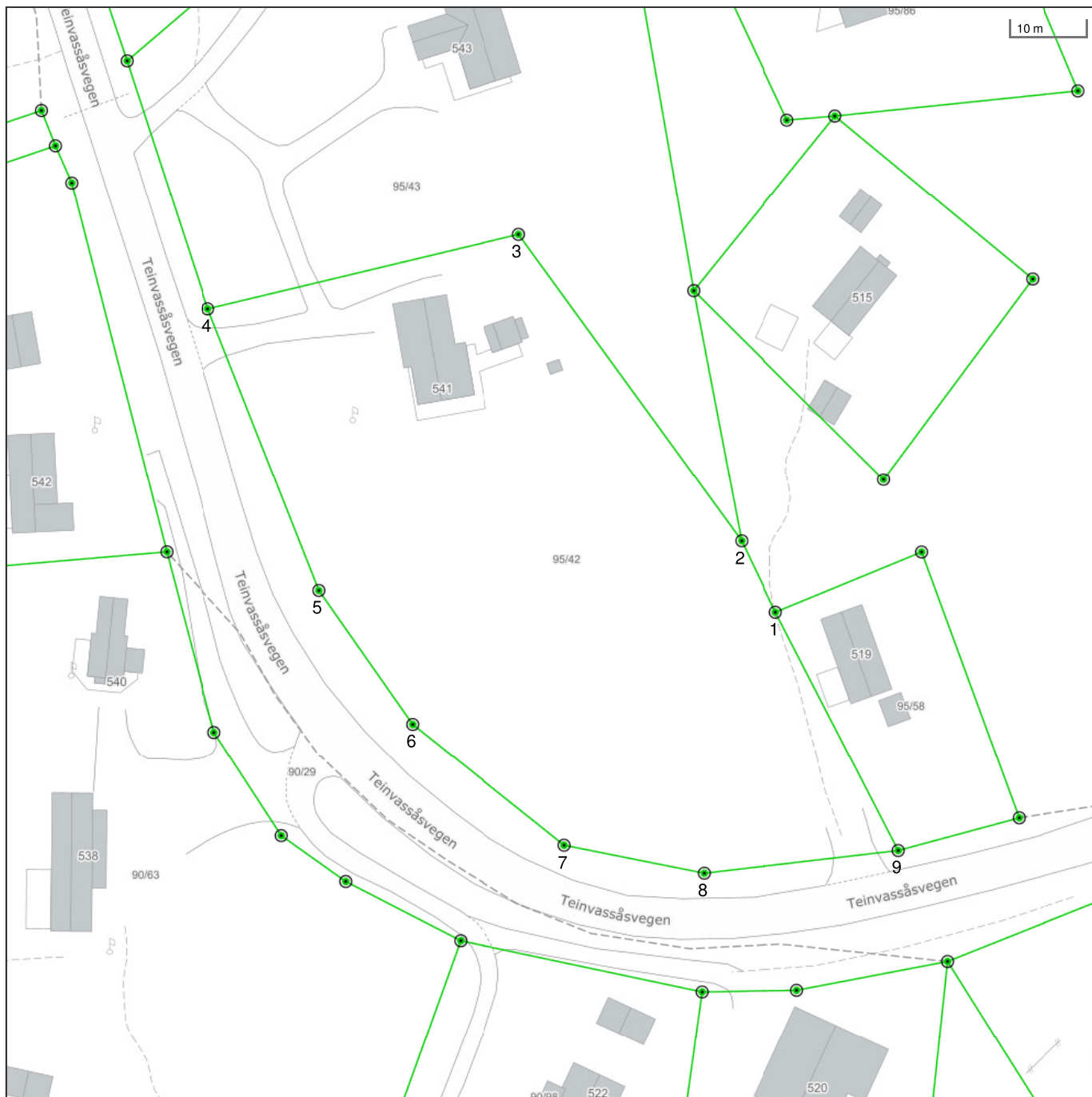
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	95/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3449 - 95/42//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 251,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6723545,925	Øst	525982,189232465	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6723538,312	526015,691	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,82	
2	6723547,795	526011,065	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,55	
3	6723588,51	525980,952	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,64	
4	6723578,281	525939,433	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,76	
5	6723540,769	525954,563	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,45	
6	6723523,002	525967,221	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,81	
7	6723506,972	525987,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,95	
8	6723503,377	526006,382	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,09	
9	6723506,587	526032,332	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,15	



Grunnkart

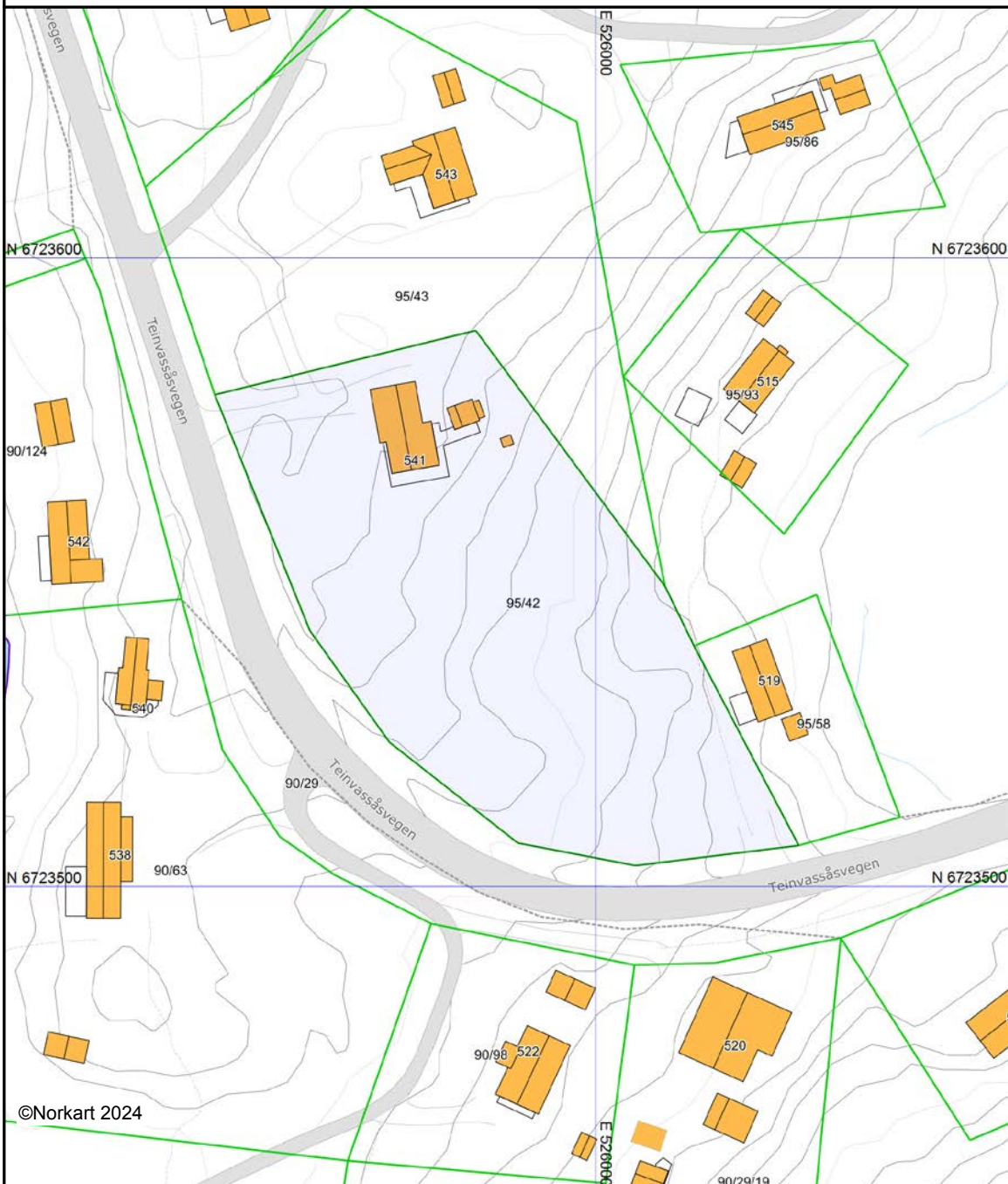


Sør-Aurdal kommune

Eiendom: 95/42
Adresse: Teinvassåsvegen 541
Dato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000

UTM-32

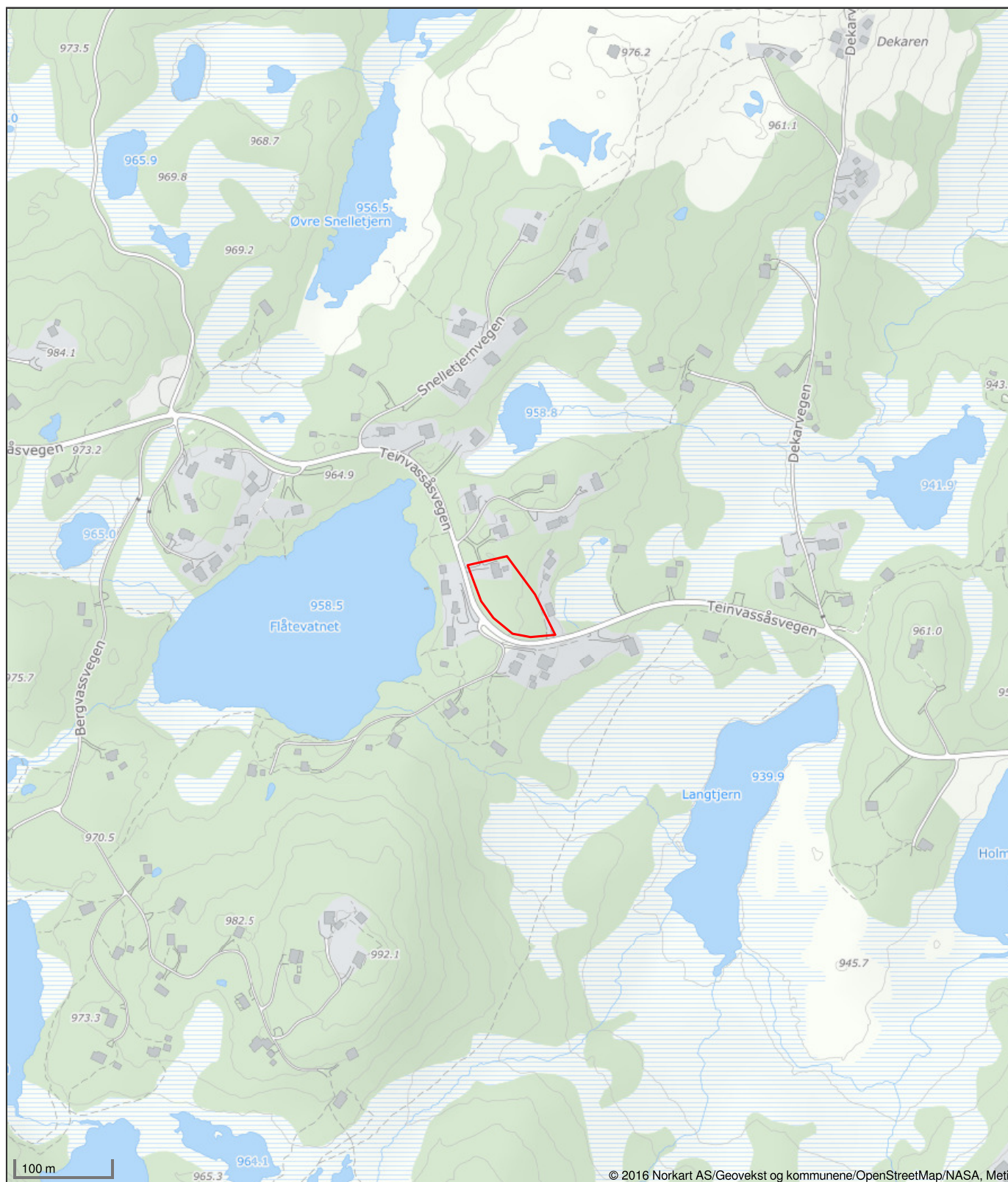
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2024

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

Oversiktskart for eiendom 3449 - 95/42//



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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
09.07.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	183996069	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195045453	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183996069

BruksenhetId	183996168	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195045461	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183996168.

BruksenhetId 183996167

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 195045453

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183996167.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 974,00 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	4 425,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	493500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 974,00 kr	987,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				Sum	4 570,00 kr	2 285,00 kr

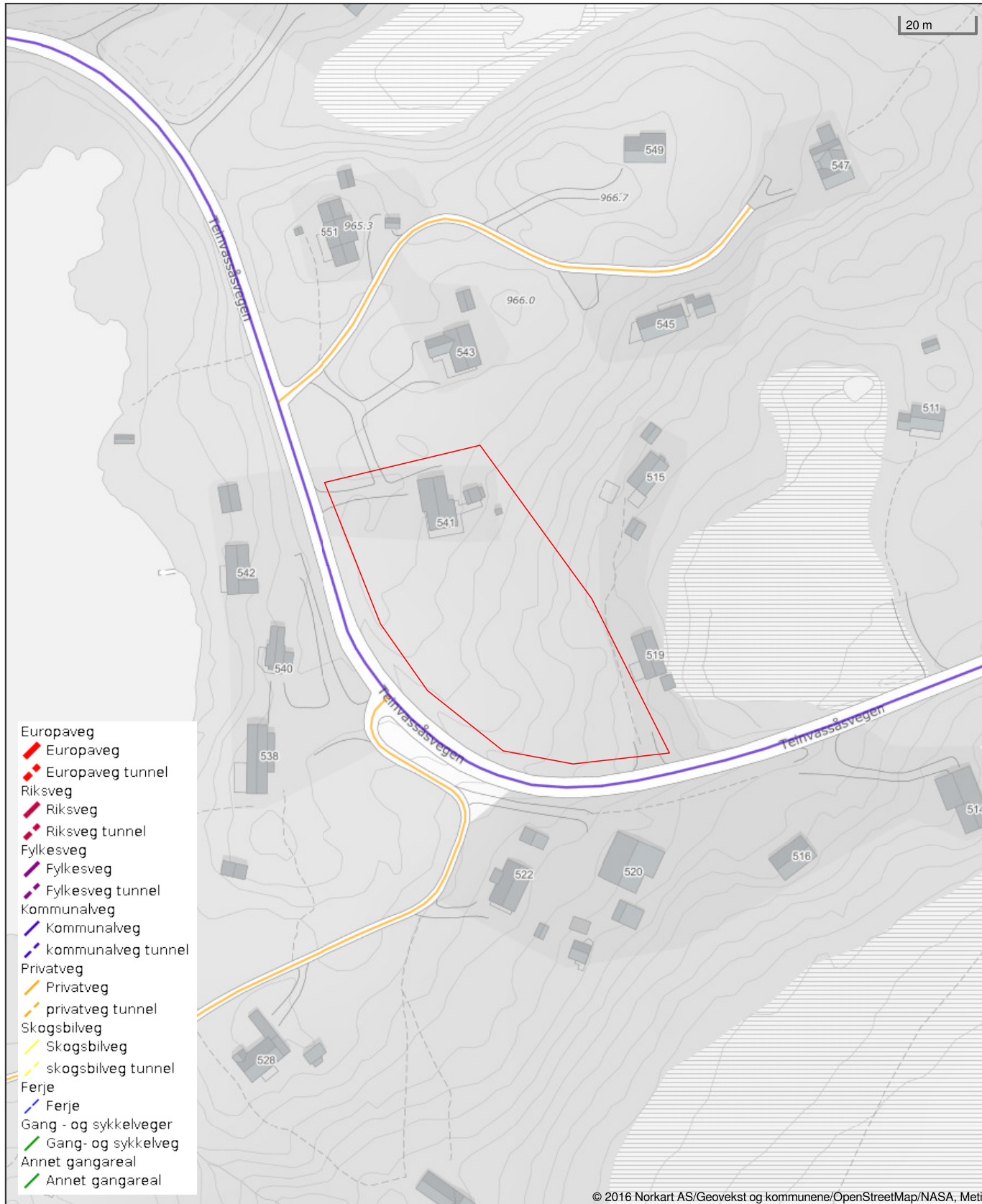
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 95/42//



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 4 251 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K004
Navn	Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 676 m² KPHensynsonenavn H810_1 KPGjennomføring Krav om felles planlegging</p>
	<p>Delareal 2 676 m² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig</p>
	<p>Delareal 1 575 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R079
Navn	Teinvassåsen hytteområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/197/Planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	<p>Delareal 4 251 m² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn BFF11</p>



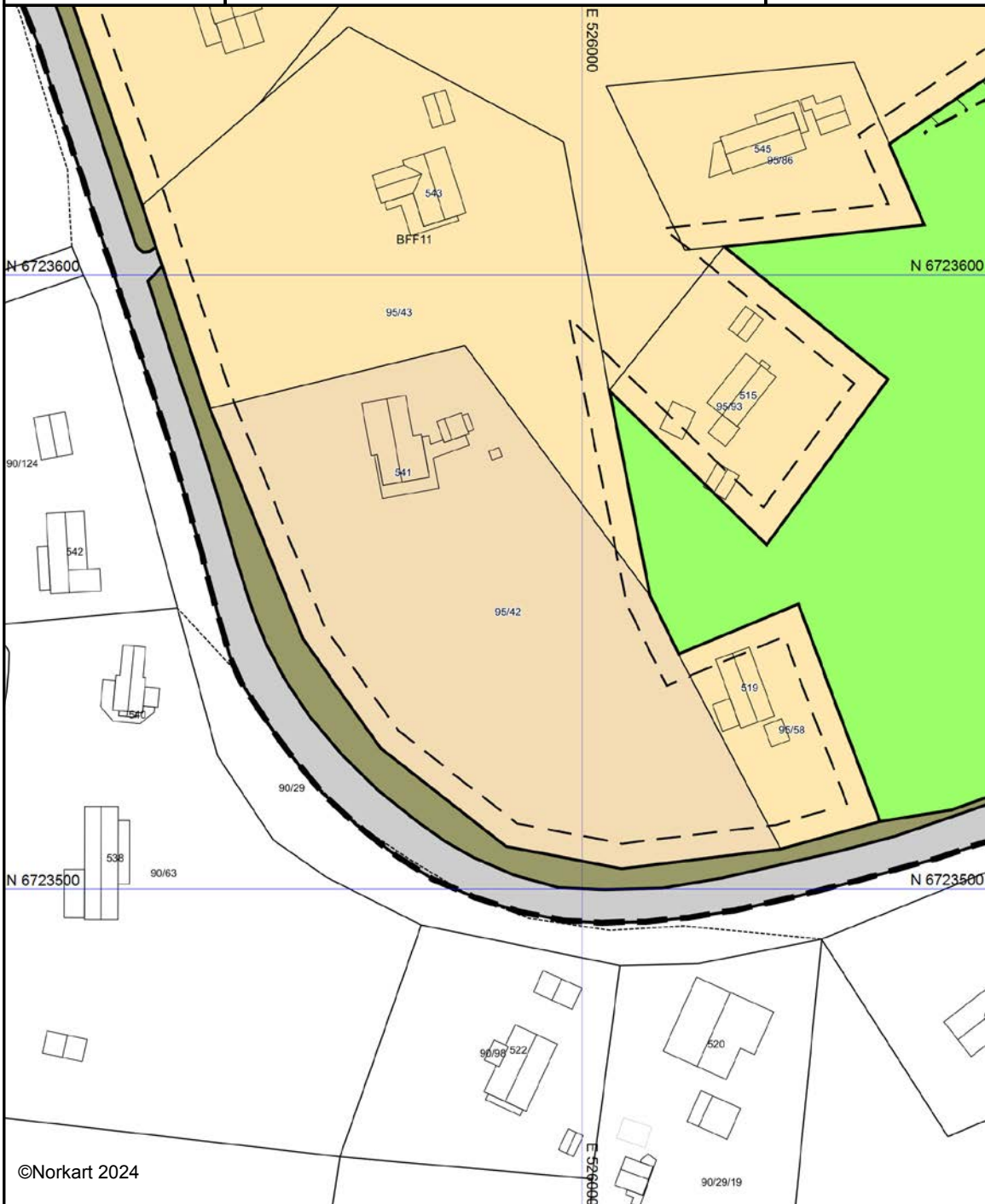
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/42
Adresse: Teinvassåsvegen 541
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000













UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Infrastrukturgrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift plantilbehør



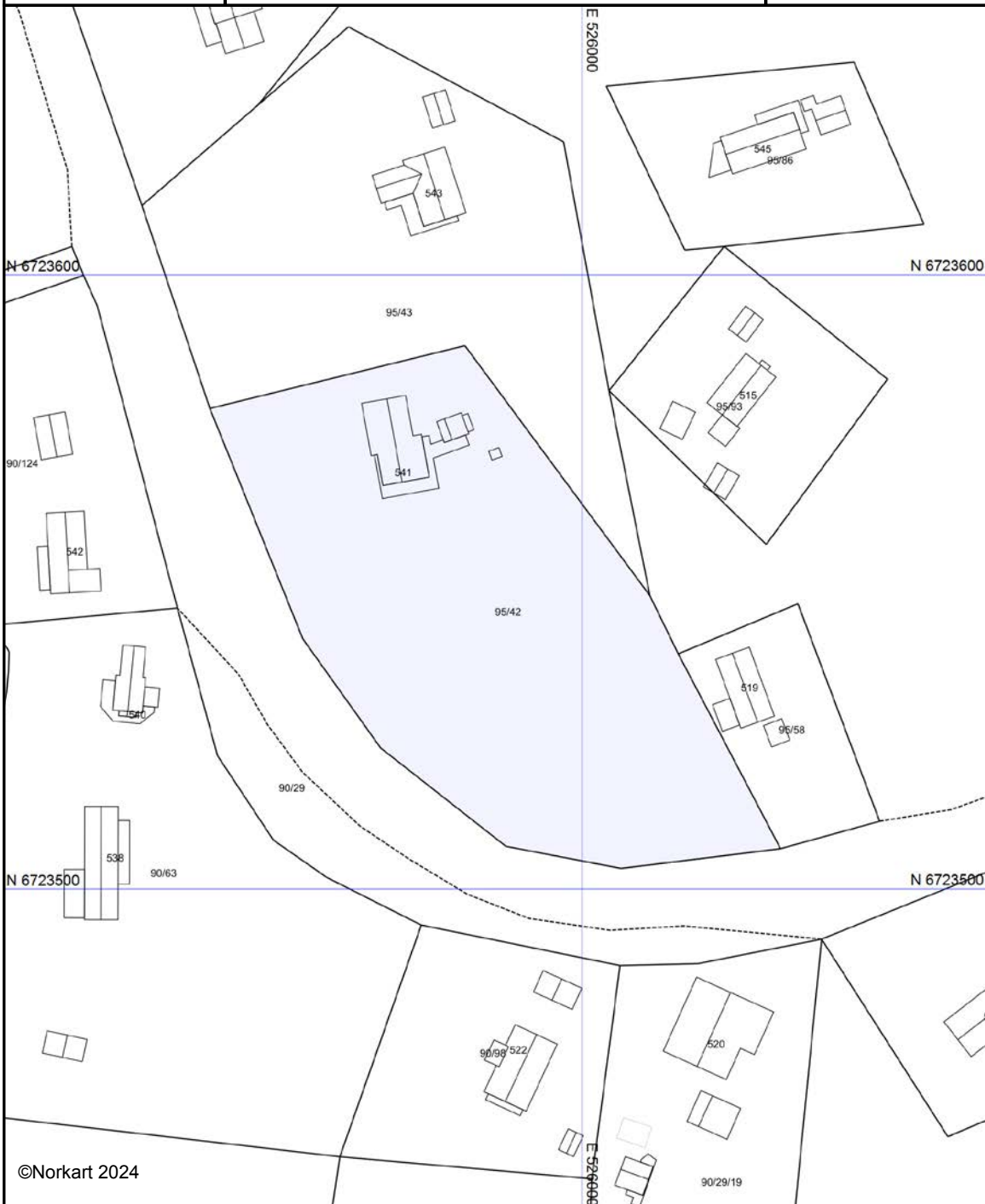
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/42
Adresse: Teinvassåsvegen 541
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

MAI 2019
TEINVASSÅSEN OG VASSFARET UTVIKLING AS

Detaljreguleringsplan for Teinvassåsen hytteområde i Sør-Aurdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 0540R079

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE: 01.05.19
DATO FOR GODKJENNING AV BESTEMMELSENE: (DATO)

OPPDRAGSNR. A082964
VERSJON Innsendt til 1.gangsbehandling
UTGIVELSESDATO 01.05.2019
UTARBEIDET Magnus Torp
KONTROLLERT Kåre Magnus Berg

§ 1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse, med særlig vekt på landskapstilpasning og friluftsområder

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 25.4.19.

Planen vil erstatte hele reguleringsplanene for Hytteområde H8 (vedtatt 14.08.2001) og H9 Teinvassåsen (vedtatt 14.8.2001).

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- › Fritidsbebyggelse - frittliggende
- › Energianlegg

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

- › Veg
- › Annen veggrunn, grøntareal
- › Vann- og avløpsnett

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

- › Friluftsmål

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

- › Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 3. HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- › Sikringssoner (PBL § 11-8, A1)
 - Frisikt
- › Infrastruktursone (PBL § 11-8 b)
 - Krav vedrørende infrastruktur
- › Områdebestemmelser (PBL § 11-8)
 - Bestemmelsesområde

- › Båndleggingssoner (PBL § 11-8 d)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 4. BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelseområder, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-7 nr.1:

- › Bestemmelsesområde for kulturminner som søkes friggitt

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Støy og annen forurensning

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstillende kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer. Vannforskriftens § 12 skal vurderes i saksbehandlingen.

5.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

5.3 Terrengbehandling/utforming/estetikk

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Den enkelte bygning på tomta skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/ profiler som viser hyttas plassering i terrenget.

5.4 Masseuttak

Det tillates uttak av masser innenfor planområdet, for bruk til opparbeiding av tiltak i området. Ved avslutning av masseuttak skal området istandsettes og tilplantes med stedegen vegetasjon. Høye skrenter og bratte skrån timer må sikres.

5.5 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

5.6 Vannbrønner

Det tillates vannbrønner innenfor planområdet. Disse skal i hovedsak plasseres i tilknytning til bebyggelse.

5.7 Vann og avløp

For de områdene hvor det gjennom godkjent VA-plan er planlagt fellesanlegg for vann- og/eller avløp, tillates ikke enkeltløsninger. Detaljert VA-plan skal utarbeides og godkjennes før utbygging kan tillates.

Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet.

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

6.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

6.1.1 Plankrav (PBL § 12-7, nr.1)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- › Tomtegrenser og byggegrenser
- › Bebyggelsens plassering og høyde
- › Bebyggelse på naboeiendom
- › Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- › Eksisterende og nytt terreng
- › Skjæringer, fyllinger og murer

Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt.

6.1.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og en garasje/uthus med totalareal på inntil BYA=15%. Bebyggelsen kan imidlertid ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 230 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. Største bygning kan være inntil 150 m² BRA: Anneks/garasje kan bygges med inntil 50 m². Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m² BRA.

Byggene skal plasseres i et naturlig tun. Fradeling tillates ikke.

Innenfor planområdet tillates det etablert 145 nye hytter.

Seksjonering er ikke tillatt.

6.1.3 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Følgende høydebestemmelser gjelder for området:

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde på 3,8m målt fra planlagt terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted være mer enn 100 cm. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks mønehøyde 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates ikke bebyggelse med oppstugu.

6.1.4 Plassering av bygg (PBL § 12-7, punkt 1)

For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Møneretningen på hovedbygningen skal være parallelt med kotene, eller vinkelrett på de.

6.1.5 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Bebyggelsen skal ha fasader bestående av tjærede, jordfargede eller grånede trematerialer i mørke nyanser. Rødlige og lyse farger godkjennes ikke.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Torv, skiferheller, tre eller sort shingel skal benyttes som takteking. Reflekterende materialer tillates ikke.

Eventuelle anneks/garasje og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsbebyggelsen i form og farge. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg. Parabolantenner skal være matte i fargen.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minst 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

6.1.6 Ubebygd areal på tomta

Ubebygd areal på tomta skal i hovedsak bevares med stedegen vegetasjon. Tilplanting med planter og trær som ikke er stedegne, tillates ikke. Oppsetting av portaler, flaggstenger eller vindmøller er ikke tillatt.

6.1.7 Gjerder (PBL § 12-7, punkt 1)

Inngjerding av hytter er ikke tillatt. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta.

6.1.8 Parkering (PBL § 12-7, punkt 7)

Det skal avsettes minimum 30 m² parkeringsareal pr hytte. Biloppstillingsplasser kan være i garasje.

6.1.9 Tomtestørrelse

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

6.2 Energianlegg

Innenfor felt merket med BE skal det anlegges høyspenningsanlegg/trafo i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør.

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

7.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides og godkjennes detaljert teknisk plan for vann- og avløpsløsning. Denne skal omfatte hele delområder.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende kommunalteknisk norm for Sør-Aurdal kommune. Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjon og stedlige myrer og åpne vannveier. Det skal etableres nødvendige grøfter og stikkrenner ved opparbeiding av veger, slik at en unngår erosjon/ skader ved store nedbørmengder.

7.2 Kjøreveg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Veg f_SV1 skal være felles adkomst for tomtene 1-1, 1-2, 1-3, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 2-28, 2-29, 2-30, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7, 3-8, 3-9, 3-10, 3-11, 3-12, 3-13, 3-14, 3-15, 3-16, 3-17, 3-18, 3-19, 3-20, 3-21, 3-22, 3-23, 3-24, 3-25, 3-26, 3-27, 3-28, 3-29, og 4-15 i tillegg til gnr/bnr: 83/11, 83/12, 83/41, 83/12, 83/75, 83/76, 83/77, 83/91, 83/96, 83/97, 83/98, 83/99, 83/100, 83/104, 93/15, 93/23, 93/24.

Veg f_SV2 skal være felles adkomst for tomtene 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10, 4-11, 4-12, 4-13, 4-14, , 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 5-5, 5-6, 5-7, 5-8, 5-9, 5-10, 5-11, 5-12, 5-13, , 6-1, 6-2, 6-3, 6-4, 6-5, 6-6, 6-7, 6-8, 6-9, i tillegg til gnr/bnr: 83/11, 83/30, 83/32, 83/33, 83/38, 83/39, 83/40, 83/42, 83/43, 83/44, 83/45, 83/46, 83/48, 83/47, 83/49, 83/50, 83/53, 83/54, 83/55, 83/58, 83/61, 83/62, 83/63, 83/70, 83/71, 83/88, 83/93, 83/95, 83/101, 83/102, 83/103, 83/105, 83/106, 83/107, 83/111, 83/113, 83/114, 95/1, 95/35, 95/38, 95/42, 95/46, 95/47, 95/50, 95/51, 95/55, 95/59, 95/64, 95/67, 95/74, 95/84, 95/97, 95/1F27, 95/1F18.

Veg f_SV3 skal være felles adkomst for tomtene 7-1, 7-2, 7-3, 7-4, 7-5, 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, 7-10, 7-11, 7-12, 7-13, 7-14, 7-15, , 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, 8-5, 8-6, 8-7, 8-8, 8-9, 8-10, 8-11, 8-12, 8-13, 8-14, 8-15, 8-16, 8-17, 8-18, 8-18, 8-19, 8-20, 8-21, 8-22, 8-23, 8-24, 8-25, 8-26 i tillegg til gnr/bnr: 95/1, 95/34, 95/41, 95/49, 95/52, 95/62, 95/65, 95/66, 95/68, 95/69, 95/88, 95/92, 95/1F2, 95/1F7, 95/1F13, 95/1F17, 95/1F20, 95/1F23, 95/1F24, 95/1F25.

Veg SV1-3 skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomst påhviler eiendommene innen planområdet, jamfør egen avtale med grunneier.

Veg o_SV4 er offentlig veg.

Veg 0_SV4 skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Veger som krysser bekkeløp skal utformes med hensyn til bekkeløpet. Veger med vassdragskrysning skal dimensjoneres for 200-årsflom, skal utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende og generelt ivareta verneformålet i vassdraget i størst mulig grad.

7.3 Annen veggrunn, grøntareal (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt SVG kan benyttes til skjæringer/ fyllinger og parkering langs veg. Sideterrenget skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget. Grøfter, vegskråninger og skjæringer/fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det.

7.4 Vann- og avløpsnett (PBL § 12-7, punkt 1)

Områdene merket med SVA kan benyttes som avløpsanlegg. Mindre justeringer av anleggets plassering tillates dersom det gir bedre tekniske løsninger. Type renseløsning skal avgjøres gjennom teknisk plan for vann- og avløp. Det skal som hovedregel legges til rette for infiltrasjonsanlegg innenfor områdene merket med SVA. Ny bebyggelse skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsløsninger. Der det er fornuftig skal VA-anleggene dimensjoneres slik at eksisterende hytter kan koble seg til disse. De eksisterende hytter / hyttetomter som har, eller som søker om ny utslippstillatelse, skal der det er mulig og fornuftig koble seg til felles VA-anlegg.

Følgende anlegg er felles:

f_SVA1 er felles anlegg for BFF1.

f_SVA2, f_SVA3 og f_SVA4 er felles anlegg for BFF2.1-BFF2.8

f_SVA5 er felles anlegg for BFF3.1-3.5

f_SVA6 er felles anlegg for BFF3.7

f_SVA7 er felles anlegg for BFF4.1 og BFF4.2

f_SVA8 er felles anlegg for BFF4.3-4.7
f_SVA9 er felles for BFF5.1 og BFF5.2
f_SVA10 er felles anlegg for BFF3.6.
f_SVA11 er felles anlegg for BFF6.1-6.4
f_SVA12 er felles anlegg for BFF7.1-7.6
f_SVA13 og f_SVA14 er felles anlegg for BFF8.1-8.6

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §12-5 nr.5)

8.1 Friluftsmål (PBL § 12-7, punkt 1)

Området kan opparbeides/tilrettelegges for etablering av stier/ skiløyper, herunder mindre terrengendringer.

Tynning av skog og nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt.

Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes.

Eksisterende bebyggelse innenfor formålet tillates vedlikeholdt, men ikke bygd ut. Ved eventuelle skader (brann ol.) kan bebyggelsen bygges opp igjen med samme grunnflate som tidligere.

Det tillates etablert VA-ledninger innenfor LF-områder. Ved graving innenfor LF skal terrenget istandsettes med stedegen vegetasjon i etterkant.

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 nr.6)

9.1 Friluftsområde sjø og vassdrag (PBL § 12-7, punkt 1)

VFV1-9 skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.

Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, (jmfør Forskrift om rammer for vannforvaltningen). I fiskeførende vassdrag skal fysiske tiltak som berører vannstanden gjennomføres i tidsrommet 15. juni til 15. september.

§ 10. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

10.1 Sikringssoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.1)

10.1.1 Frisiktsoner

Hensynssone H140_ omfatter frisiktsone ved veg. I frisiktsoner skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

10.2 Infrastruktursoner (PBL § 12-6 og § 11-8, ledd

10.2.1 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor området merket H410_ tillates det opparbeidet kabelgrøfter for fremføring av strøm. All strømfremføring skal legges som jordkabel innenfor området.

10.3 Båndleggingssone (PBL § 12-6 og § 11-8, ledd D)

10.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssone H730_ omfatter område hvor kulturminner skal sikres.

Innenfor båndlagt sone er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller aktivitet uten etter tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Området skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden.

Det skal først foretas en arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene, før tiltak etter planen realiseres. Jf. kulturminneloven § 10 skal arkeologiske granskinger bekostes av tiltakshaver. Vedtak om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder kostnader og avgrensning av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt.

§ 11. BESTEMMELSEOMRÅDER

Innenfor området markert #1- #5 finnes det registrerte automatisk freda kulturminner (ID 222162, ID 222163, ID 222164, ID 222165 og ID 222168). Før iverksetting av tiltak i medhold av detaljreguleringsplanene skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk freda kulturminnet. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes. Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, jf. kulturminnelovens § 3. Jfr. PBL § 12-7, 1. legg nr. 6.

Automatisk fredete kulturminner vist som hensynssone, jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav d. Omkringliggende areal avsatt til hensynssone jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav c. Selve kulturminnet og sikringssonen på 5 meter rundt dette inngår i bokstav d. I tillegg avsettes det et område, bokstav c, som er stort nok til å faktisk ta vare på kulturminnet.

§ 12. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

12.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge teknisk plan for fremføring av strøm. Planen skal være godkjent av Sør-Aurdal Energi.

12.2 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge teknisk plan for nye vegger og vann- og avløpsløsninger for det enkelte felt.

12.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

12.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel. Dette gjelder for nye tomter som blir etablert gjennom reguleringsplanen.

12.5 Før utbygging av vannforsyningsanleggene skal dette avklares etter vannressursloven.



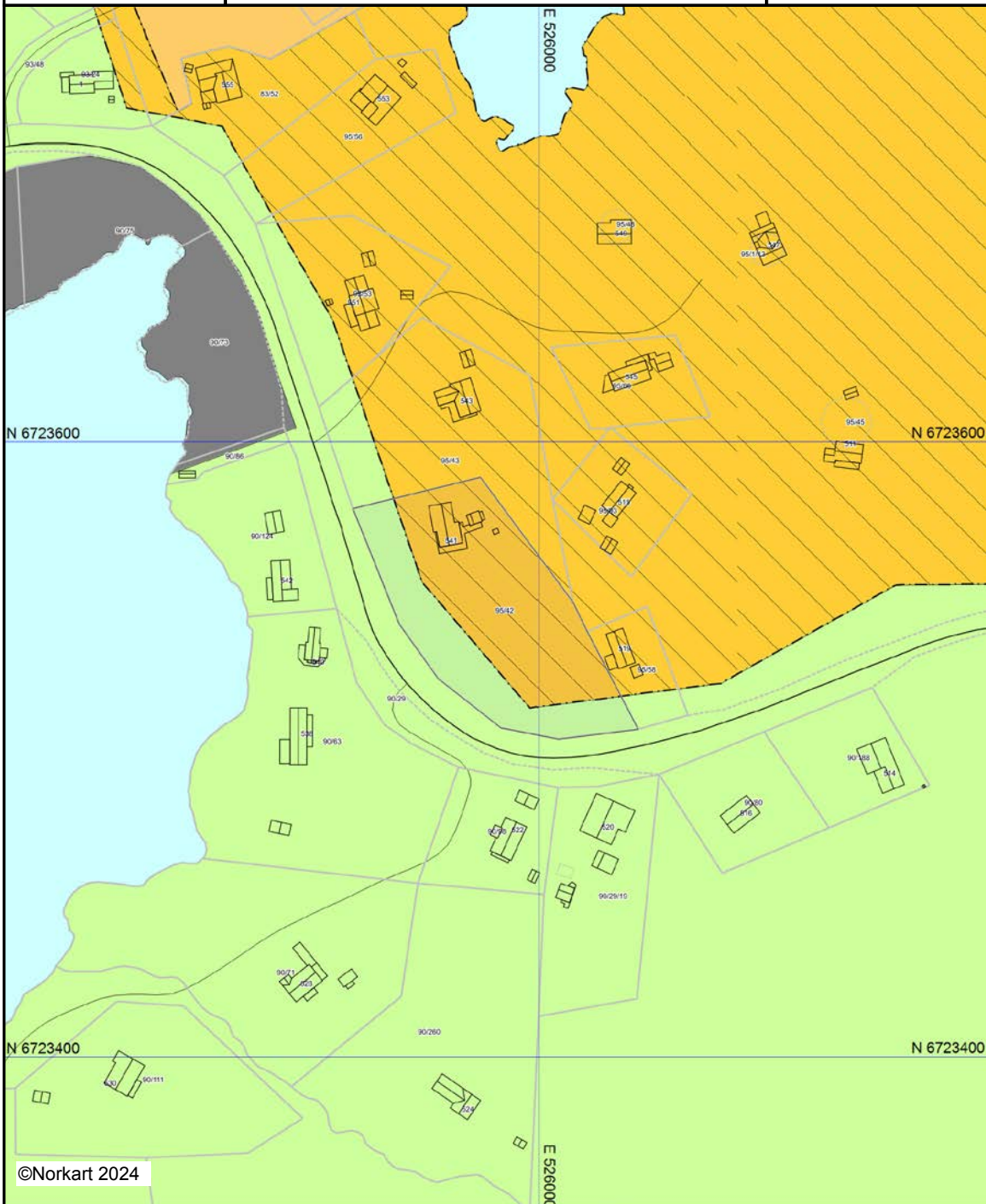
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/42
Adresse: Teinvassåsvegen 541
Utskriftsdato: 08.07.2024
Målestokk: 1:2000





UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Parkering - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Angittensynsone - Bevaring naturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Gjennomføringgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende

Eiendom	3449 95/42		
Utskriftsdato	08.07.2024	Antall datasett	94

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

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

7 Berørte datasett

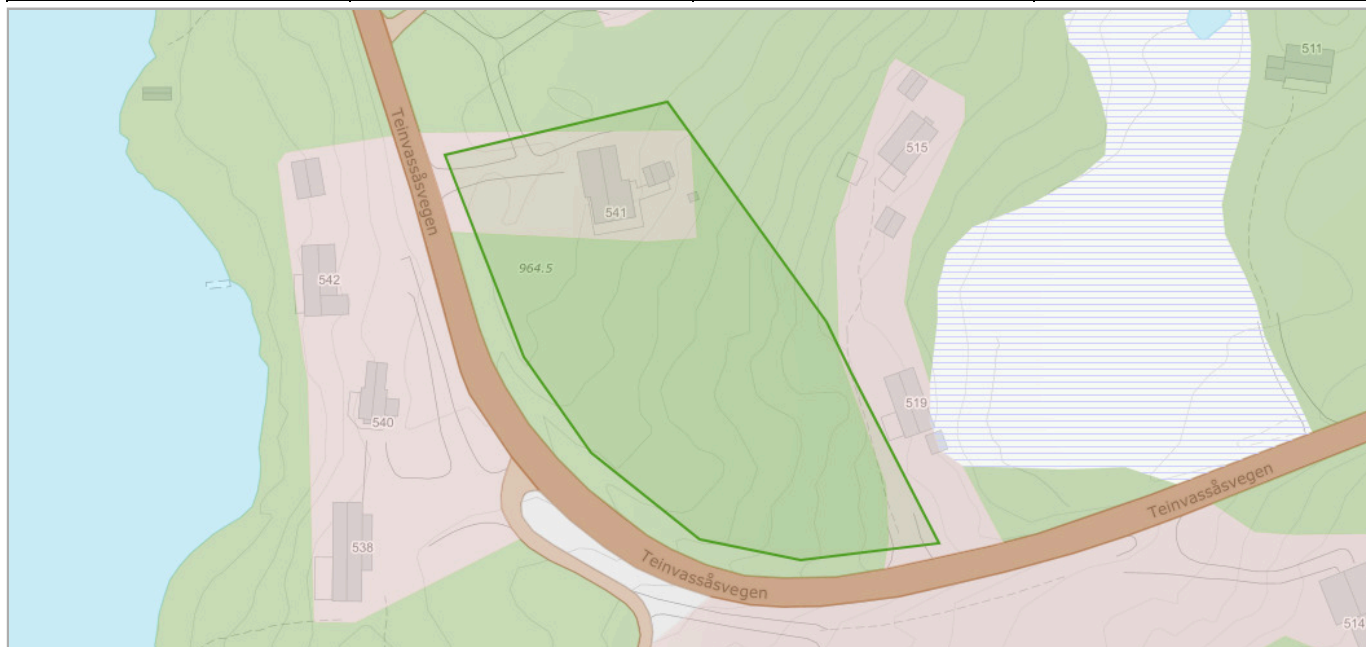
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	02.07.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

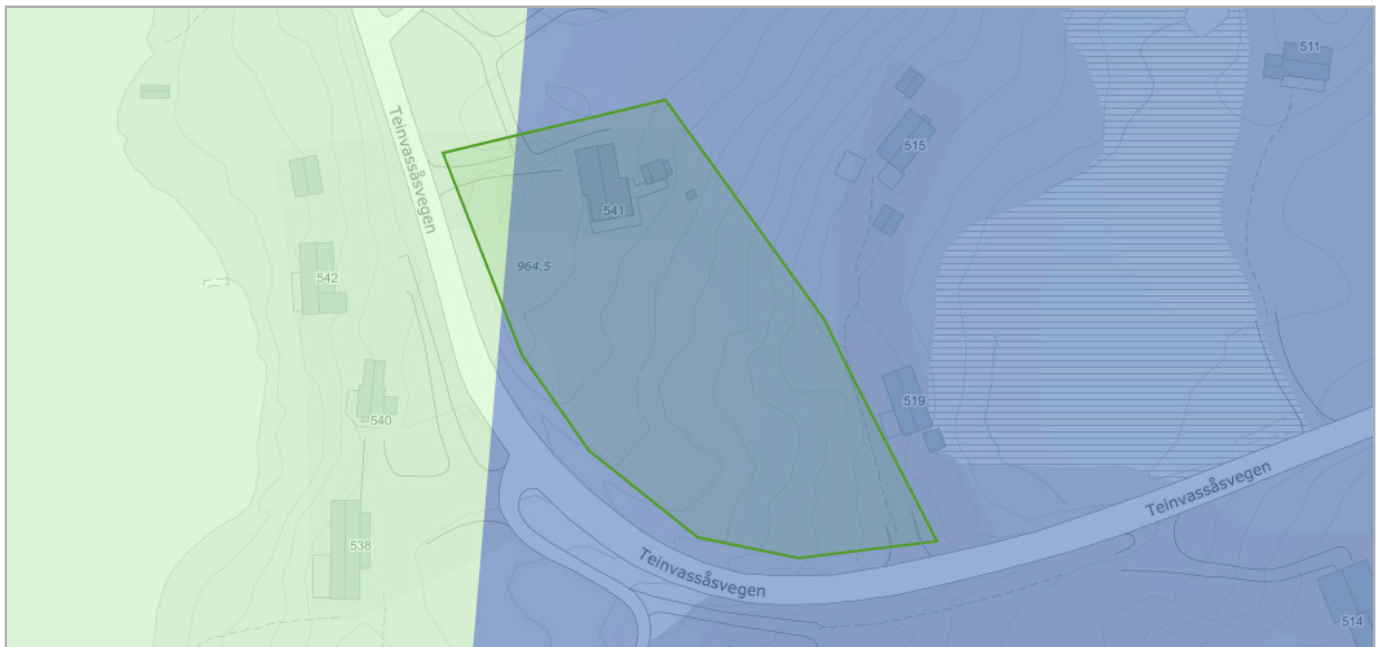
 Bebyggelse
 Skog
 Åpen fastmark
 Ferskvann
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.07.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

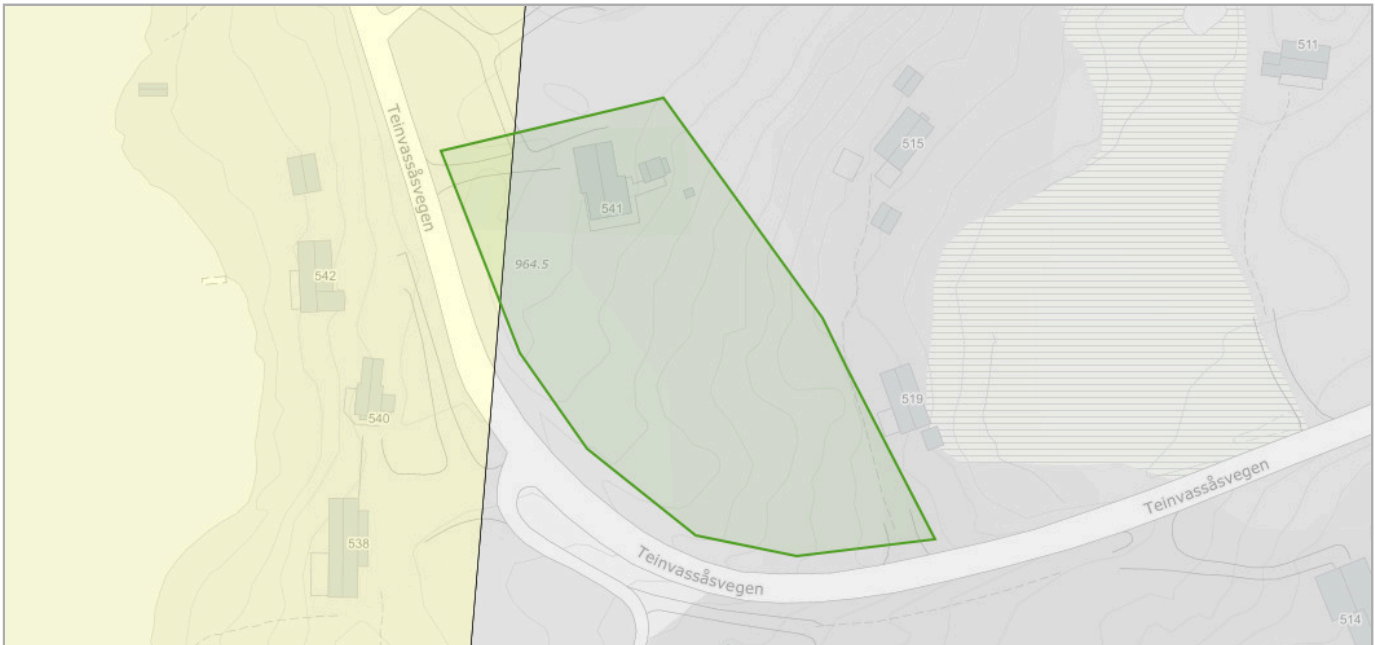
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

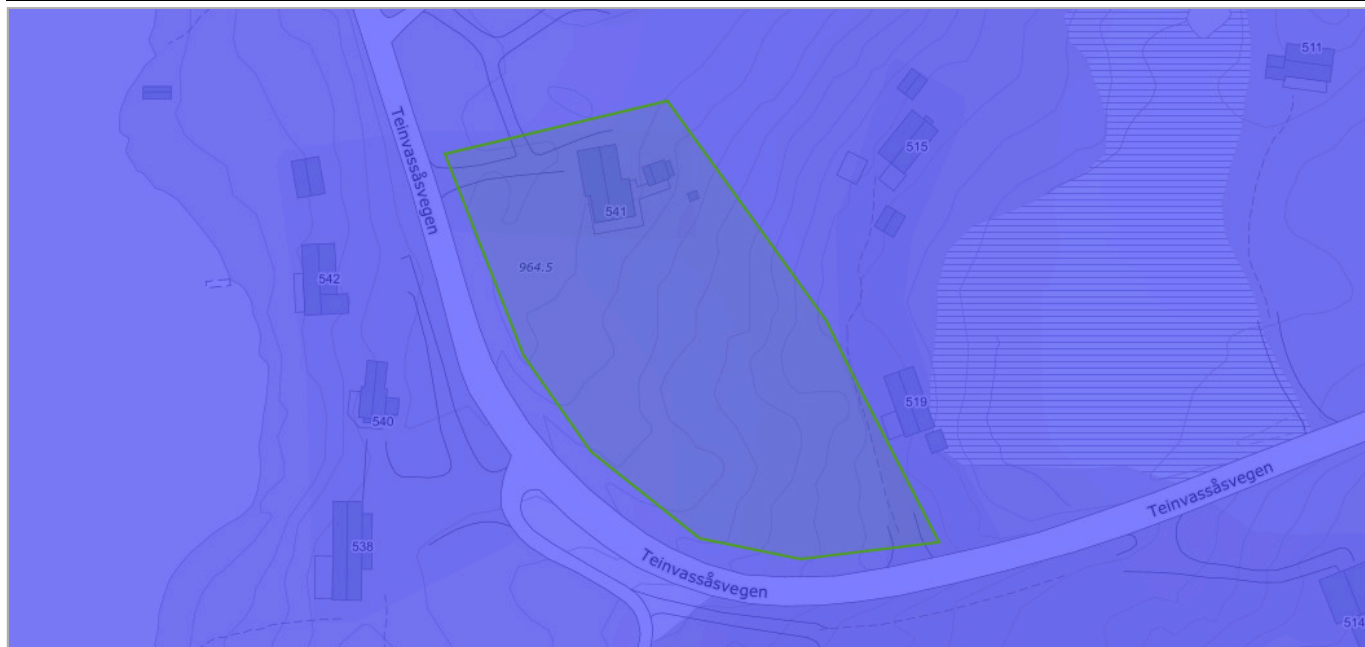
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Verneplan for vassdrag
- Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Muggedøla

Vernskog

Kilde

Fylkesmannsembetene

Versjon

18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Vernskog
- ▨ Vernskog mot fjell



Skatteetaten

Dato
09.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 95 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Teinvassåsvegen 541, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 309 361

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Forespørsel om mulighet for strøm Teinvassåsvegen 541



Kristian G. Strøm <kristian.strom@sae.no>

Til  Synnøve Maria Hovde / Aktiv

 Du svarte på meldingen 10.07.2024 09:58.

Hei,

Det er ikke mulighet for strømtilkobling i dette området.

Nærmeste tilknytningspunkt er 5 km unna.

Med vennlig hilsen
Kristian Grimsrud Strøm

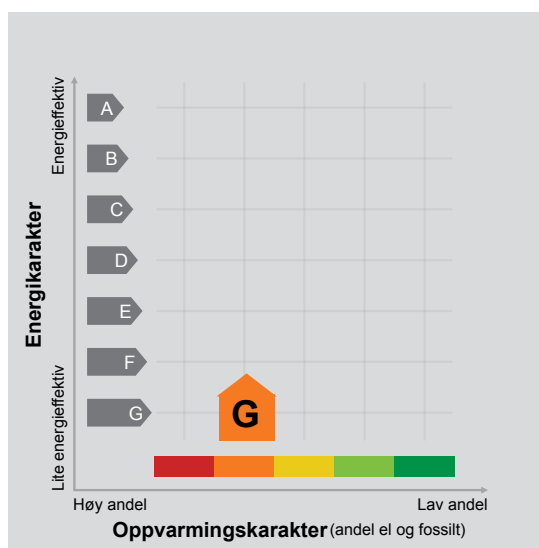
Telefon: 61347400/Mobil: 91179028

Epost: kgs@sae.no



ENERGIATTEST

Adresse	Teinvassåsvegen 541
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195045453
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2fc692e6-5eac-4168-bd74-ecc50fbb5e31
Dato	03.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 42 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	30.08.2024 kl. 09.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	30.08.2024 kl. 09.15

Adresse (r) :

Gateadresse: **Teinvassåsvegen 541**
Gatenr: **1171**
Kommune: **SØR-AURDAL**
Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/5604-1/21 22.11.1974 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
ØBY ROLF ERLING
FØDT: 30.06.1937

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. Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1953/2060-1/21 07.12.1953 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forbud mot næringsvirksomhet

2020/3510456-1/200 18.12.2020 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 95 BNR: 93

GRUNNDATA

1953/2059-1/21 07.12.1953 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 95
BNR: 1

2020/778999-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 95 BNR: 42

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dagbok nr. 2060 1953
Valdres sorenskriveri 7/12.Skjøte nr. 5.-
kp.Skjøte.

Underskrevne Albert M. Brager, født 10/7-1897, skjøter og overdrar herved til Haakon Andreas Årang, Magnus Bergsgt. 6, Oslo, en parsell til tomt av min eiendom.

Denne parsell som herved overdras har ved skylddelingsforretning av 9. september 1953 fått grn. 95. brn. Flåtevangen, av skyld 1 øre i Sør-Aurdal herred.

Kjøpesummen kr. 500.- fem hundrede kroner- er avgjort på omforent måte.

Tomta skal ikke bebygges til hotell eller restuse rangrift.

Hedalen den / *desember*
september 1953.*Haakon Årang* *Albert Brager*

Vi bekrefter herved at Albert M. Brager har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær, og at han er over 21 år.

Nils Skimlen *Hito*
Sigmund Lundend.

*Rett kopi
T d Jaurde*

TORIL LØKEN SANDVIK
 Advokat MNA
 Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Adv. Toril Løken Sandvik	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 3510456 Tinglyst: 18.12.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Nes terrasse 41	
Postnummer: 1394 Poststed: Nesbru	
Fødselsnr./Org.nr. 110861[redacted]/982252989 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rolf Erling Øby	300637 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3449	Sør-Aurdal	95	42		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3449	Sør-Aurdal	95	93		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 4/12-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--

Rett Norge
Toril Løken Sandvik
TORIL LØKEN SANDVIK
Advokat MNA
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Rettighetshaver gis rett til vederlagsfri bruk av adkomstvei over den tjenende eiendom, se vedlagt kart hvor adkomstveien er tegnet inn. Rettighetshaver har ansvar for å opparbeide og vedlikeholde adkomstveien. Rettigheten omfatter både rett til å gå og til å kjøre med alle slags kjøretøy, så langt det er nødvendig for hytteformål. Ved behov skal eier og brukere av den tjenende eiendom også ha vederlagsfri rett til å bruke adkomstveien.
Om det bygges nye hytter/hus på den tjenende eiendom, skal adkomstvei til disse kunne kobles på Rettighetshavers adkomstvei. I tilfelle slik påkobling gjelder veglovas regler om drift og vedlikehold, med mindre noe annet blir avtalt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

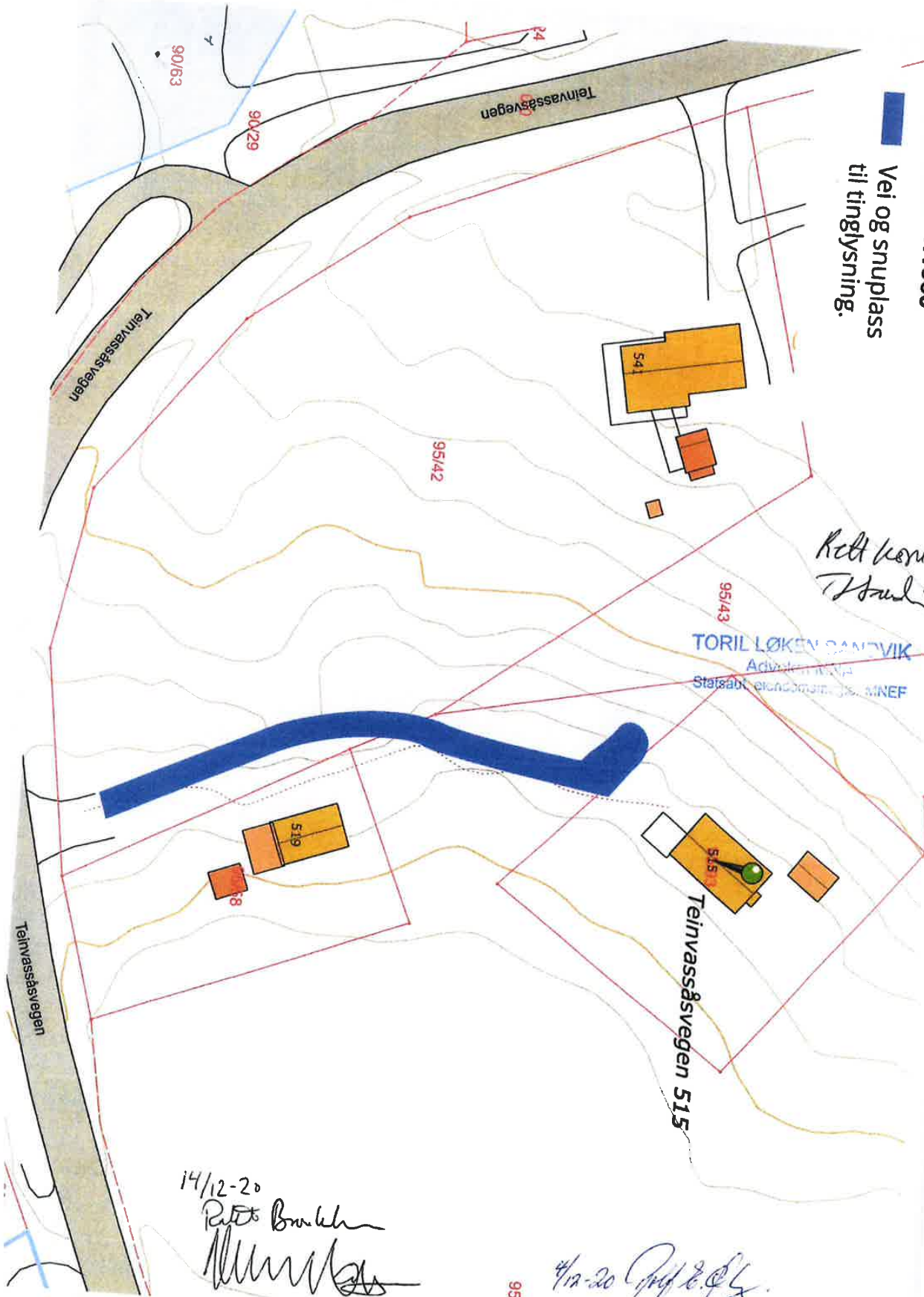
Sellebakkk 4/12-20

*Toril Løken Sandvik***Noter:**

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

Målestokk: 1:1000

■ Vei og snuplass
til tinglysning.



TORIL LØKEN SANDVIK
Advokatfirma
Statsadvokatfirmaet SINEF

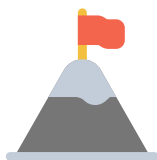
14/12-20
Rute Bruk
[Signature]

4/12-20 Prof. E. G. L.
[Signature]

Teinvassåsvegen 541

Høyde over havet

960 m



Offentlig transport


 Nerbykrysset 17 min 
Linje 311, 332 15 km

 Lisbråten 18 min 
Linje 311, 332 15.9 km

Avstand til byer

Hønefoss 1 t 26 min 

Gjøvik 1 t 55 min 

Sandvika 2 t 8 min 

Oslo 2 t 22 min 

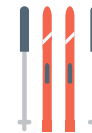
Ladepunkt for el-bil

 Joker Hedalen 20 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 267 m



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 52 min
- Skitrek i anlegget: 5







Aktiviteter

Hedalen Stavkyrkje 15 min 

Hellebekk Ride og Turistsenter 42 min 


Sport

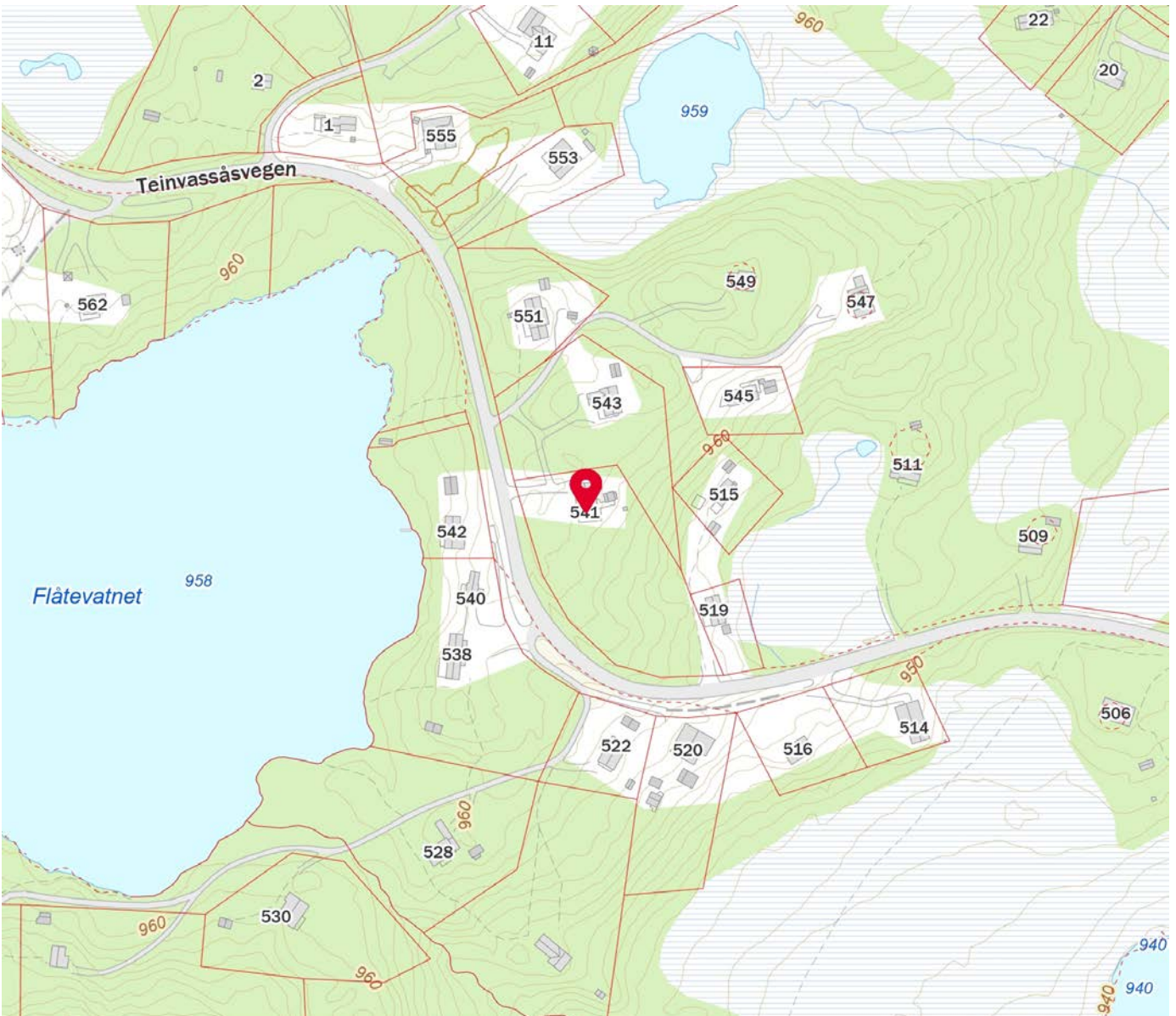
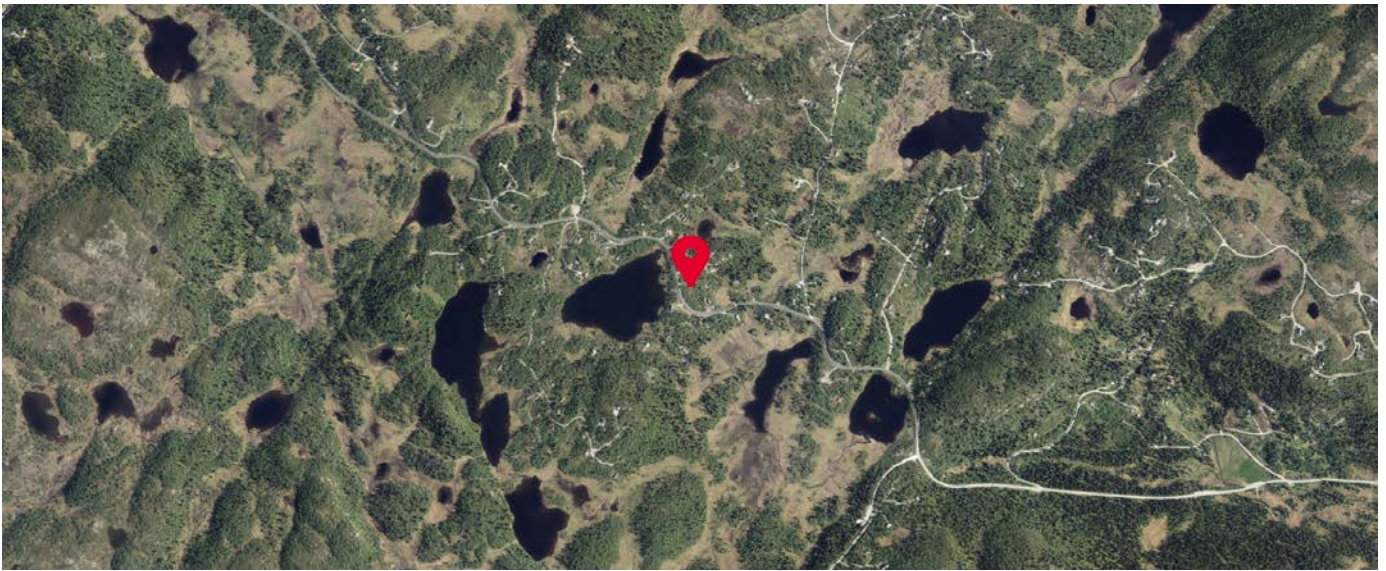
 Hedalen barne 20 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 17.4 km

 Begnadalen skole 25 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 21.3 km

Dagligvare

Joker Hedalen 20 min 
Post i butikk, PostNord 17.9 km

Joker Finnøen 29 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 25.6 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

Ved kjøp av landbruks eiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Teinvassåsvegen 541
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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