

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 1 300 000,-

Omkostn.: Kr 33 890,-

Total ink omk.: Kr 1 333 890,-

Selger: Suzanne

Ledesma-Sikkerbøl

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1953

BRA-i/BRA Total 127/173 kvm

Tomtstr.: 8986.8 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 12

Oppdragsnr.: 1201260018

Oppgradert enebolig med stor eiertomt på Leirskogen. Rolig beliggenhet med utsikt.

Velkommen til Leirskogen ved foten av Kjeldeknatten – ca. 9 km fra Bagn! Her får du en koselig enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser med fin utsikt, romslig eiertomt og kort vei til turterreng og lysløype.

Boligen går over to etasjer med kjeller under deler av huset, og har de senere årene fått flere oppgraderinger. I perioden 2024–2025 er det blant annet montert luft-til-luft varmepumpe, nytt kjøkken, renoverert bad samt skiftet gulv i store deler av boligen.

Inne finner du lys stue med peisovn, romslig spisestue, kjøkken med praktisk kjøkkenøy, tre soverom og bad med varmekabler. Kjelleren byr på gode lagringsmuligheter.

Eiendommen passer godt for deg som ønsker et rolig og landlig hjem med nærhet til flott natur året rundt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	74
Kommunal informasjon.....	81
Info fra VKR	113
Infor fra e-verk	114
Formuesverdi.....	115
Grunnbok	116
Dagbøker	118
Nabolagsprofil.....	124
Andre vedlegg	126
Budskjema	132

Om Leirskogvegen 388

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 173 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 46 kvm Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Terrasse

Ikke målbare arealer

2. etasje: 3 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

8986.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt beliggende i hellende terreng. Tomta er opparbeidet rundt bebyggelsen, ellers naturtomt med lauv/barskog.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart. Tomta er ikke nøyaktig oppmålt, så areal og grenser vil avvike ved nøyakte oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Skylddelingsforretning tinglyst 17.07.1953 følger også vedlagt i salgsoppgaven.

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 rosa.

Beliggenhet

Eiendommen "Solbakken" ligger på Leirskogen, ved foten av Kjeldeknatten, ca. 9 km fra Bagn. Den ligger usjenert til og har en stor eiertomt beliggende i hellende terreng. Her er det godt med sol og fin utsikt utover området.

På Leirskogen finner en bl.a. kirke og grendehus. Det er også lysløype som frister til friske skiturer, og ellers fine turmuligheter året rundt. Det er heller ikke så langt til elva «Begna», som er en populær fiskeelv.

Fra «Solbakken» er det ca. 10 minutters kjøring til kommunesenteret Bagn med kjøpesenter, butikker, legekontor, Sør-Aurdalsheimen, bibliotek, barneskole, ungdomsskole m.m. Det er 3 kommunale barnehager i Sør-Aurdal. Reinli barnehage, Begnadalen barnehage og Hedalen naturbarnehage.

Midt i Bagn sentrum ligger det også et nytt, innholdsrikt idrettsanlegg med Sør-Aurdalshallen, som er en flott flerbrukshall. Her finner en også svømmehall og vinterstid har det vært anlagt skøytebane. Bagn Idrettslag tilbyr en rekke aktiviteter for både store og små, og har eget hoppanlegg på Øystre Bagn.

Leirskogen og Bagn er omgitt av flere populære støls- og hytteområder hvor det kjøres opp milevis med skiløyper. For den som ønsker alpint, eller kanskje lek og moro innendørs, kan Stavedalen Park – Lekeland og skisenter by på familievennlige aktiviteter. Her er det også god servering.

Adkomst

Fra Bagn sentrum, nær Valdrestunet og Circle K, følger en Bagnslinna mot Tonsåsen/ Leirskogen ca. 5 km.

Ta av til høyre inn på Leirskogvegen og følg denne ca. 3,9 km Ta av til venstre og følg veien ca. 140 m fram til boligen som er merket "Aktiv - Til salgs!"

Alternativt kan du klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Velkommen!

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig med stor tomt.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som informasjonen under «Byggemåte» er hentet fra.

Tilstandsrapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Enebolig:
Byggeår: 1953

Tilbygg / modernisering:

1979: Tilbygg

2024 Modernisering: Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 2024-2025

Innvendig:

- Skiftet himling i stue og spisestue, samt 2.etasje
- Skiftet gulv i alle rom i 1 og 2.etasje, unntatt i vindfang.
- Utbedret skadet gulv i ytre del av stuen
- Skiftet tre vinduer
- Montert luft-til-luft varmepumpe
- Skiftet vedovn i stue
- Skiftet kjøkkeninnredning og hvitevarer
- Etablert nytt vann og avløpsrør innvendig i bolig til bad og kjøkken
- Skiftet/oppgradert div elanlegg, sikringsskap fra 2013
- Renoveret bad

Utvendig:

- Støpt trapp til inngang
- Utvendig malt/vedlikeholdt
- Utbedret takrenne på overside
- Etablert takstige til pipe og pipebeslag
- Etablert ny vannkilde med grunnboret brønn
- Pipe rehabilitering og ny feieluke som er montert i 1.etasje

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygningen er vedlikeholdt og det er foretatt påkostninger senere år, bemerket avvik er kommentert i rapporten.

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er av stålplater, inspisert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål på overside, ikke montert takrenne på nedside.

Montert takstige for tilkomst feier.

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltakonstruksjon med sperrer.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 1988 og 1990.
Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.
3 stk vinduer er skiftet og er av malt tre med 3-lags isolerglass, vindu på bad er av malt tre med 2-lags isolerglass.

Dører: Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Ytterdør av tre, adkomst til kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse utenfor inngang på 14 kvm.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.
Målingene for 2.etasje ble gjort i et soverom og trappegang. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Pipe og ildsted: Teglsteinspipe, foretatt pipe rehabilitering med innerrør. Heldekkende beslag på pipe over tak.
Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det er foretatt feiing og tilsyn sist i 2025.

Rom Under Terreng: Kjellerrom har gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Drenering er ukjent og ikke synlig, selv om det er singelpukk ved mur er det ikke synlig drensplast langs mur.

Grunnmur og fundamenter: Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein.
Støpt dekke av betong og sparestein på grunn.

Terrengforhold: Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsrør er av plast Det er ukjent avløpsystem. Det er privat grunnboret brønn.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type.

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

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst og bratthet/helling på tak og derfor ikke nærmere vurdert annet enn fra bakkenivå og kombinert med alder.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Manglende inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte skader eller lekkasjer som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det anbefales å montere forkantbeslag samt takrenne på nedsida for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør monteres forkantbeslag og takrenne på nedsida for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er observert glipper og manglende musetting, blant annet ved hjørnekasser. Det anbefales tiltak og nærmere undersøkelse for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Det bør utføres tiltak for å tette glipper og etablere tilfredsstillende musetting,

spesielt ved hjørnekasser, for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft:

Inspeksjon av kryploft ble utført fra luke i himling ved trappegang, noe som medførte begrenset tilgang. Det ble registrert avvik i form av lite eller begrenset isolasjon, manglende dampsperre samt begrenset lufting av konstruksjonen. Luftingen ved takfot er begrenset og ukjent, og det er synlige fuktskjolder i undertaket, noe som kan indikere kondensproblematikk. Det ble også registrert spor etter aktivitet fra mus eller andre skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og nødvendige tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Merk: Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da den skal hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i isolasjonen og trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av avvikene, samt iverksettes nødvendige tiltak for å forbedre isolasjon, etablere dampsperre og sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre og utilstrekkelig lufting medfører økt risiko for kondens/fukt i takkonstruksjonen.

Spor etter skadedyr bør følges opp for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent, noe som gir usikkerhet om eventuelle skjulte skader.

Vinduer:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Alder og slitasje på de eldste vinduene må tas i betraktning. Det må påregnes behov for vedlikehold og etter hvert utskifting.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer med punkterte glass bør skiftes ut.

Eldre vinduer har ofte redusert funksjon og isolasjonsevne, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og etter hvert utskifting for å unngå ytterligere skader og energitap.

Dører:

Alderen på dørene må tas i betraktning. Det er utført vedlikehold på hovedytterdøren, men kjellerdøren viser tegn til elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjellerdøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassen har vedlikeholdsetterslep, og det er observert bruk av ubehandlet trevirke.

Det anbefales en nærmere undersøkelse for å vurdere omfanget av eventuelle tiltak.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse for å kartlegge omfanget av vedlikeholdsbehovet og vurdere nødvendige tiltak.
Vedlikeholdsetterslep og bruk av ubehandlet trevirke kan føre til redusert levetid og skader på terrassen.

Overflater:

Det er registrert manglende finish med lister/overganger, blant annet på kott.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lister og utbedres overganger for å oppnå tilfredsstillende finish.

1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen tåler belastningen. Da det er montert glassdører som beskytter våtsone mot vannsprut/fuktbelastning ved bruk. Anbefales likevel å holde konstruksjon under tilsyn.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre forhold, skadedyr:

Det er registrert spor etter aktivitet fra mus i boligen, både på kryploft og i kjeller. Eier opplyser at det er observert mus på loftet, hvor det i løpet av året er fanget mus i feller, men det er ikke registrert mus inne i selve boligens oppholdsrom.

Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og bør tas i betraktning.

Det er opplyst om registrert forekomst av stokkmaur i 2025. Skadedyrfirma ble rekvirert for videre undersøkelse. Det ble ikke registrert skader som følge av dette, og åtemiddel ble lagt ut. Rapport fra skadedyrfirma bør gjennomgås for ytterligere opplysninger. Det må også tas hensyn til at befaringen ble gjennomført tidlig på våren, en periode hvor det erfaringsmessig ikke er stor aktivitet av maur. Dette bør følges opp, og tiltak må påregnes dersom stokkmaur blir påvist. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og bør tas i betraktning.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å hindre og bekjempe forekomst av skadedyr, spesielt med tanke på at tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, samt økte kostnader til utbedring dersom skadedyr får etablere seg over tid. Rapport fra skadedyrfirma bør gjennomgås for å vurdere behov for videre tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kommunen opplyser at det er et eldre avløpsanlegg, og det antas at anlegget har passert forventet levetid. Det foreligger per i dag ikke krav eller pålegg om utskifting, men dette kan bli aktuelt i fremtiden.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å innhente nærmere informasjon om septiktankens tilstand og vurdere tilstandskontroll utført av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt oppgradere eldre septiktanker er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer, samt at det kan komme pålegg om utskifting fra kommunen.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Størst avvik er registrert i trapperom, lokale tiltak bør vurderes.

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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Lokale utbedringstiltak bør vurderes i trapperommet for å redusere høydeforskjellene.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for skjevbelastning og videre deformasjon av konstruksjonen over tid.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fra kjellerrommet ble det bemerket fukt og saltutslag på yttermurer og gulv på grunn. Det er registrert fuktinnslag som årsak, samt stedvis åpning i gulvovergang mot rom og sprekker i mur. Gulv på grunn er grovstøpt, synlig forvitring av betong, der tiltak bør foretas.

Fuktsikring med drenering og tiltak mot fukt fra grunn må foretas (omtalt i annet punkt).

Det er registrert spor etter mus/skadedyr. Tiltak anbefales, og tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konstruksjonene er oppført med tosidig/dobbel betongmur av betong og sparestein uten armering, med luft/isolasjon imellom. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke egnet, og kuldebro mellom murene forårsaker oppfukting og rim i sjiktet. Stedvis er det benyttet ettermontert mineralull, som ikke er egnet som isolasjon i dette sjiktet.

Konstruksjoner/murer og yttermurer har sprekker og utglidninger i mur, der setninger/bevegelser fra grunn er nærliggende årsak. Tiltak for dette er omtalt under annet punkt.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktinnslag og saltutslag på yttermurer og gulv, samt tette åpninger og sprekker i mur og gulvovergang, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Videre bør det iverksettes tiltak mot mus og skadedyr for å hindre skade.

Konstruksjonens oppbygning med tosidig betongmur og feil isolasjonsmateriale gir økt risiko for kuldebroer, oppfukting og rimdannelse, noe som kan føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales å vurdere alternative isolasjonsløsninger og følge opp med jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Sprekker og utglidninger i mur bør overvåkes og utbedres for å forhindre ytterligere setningsskader og svekkelse av bæreevnen.

1.etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er

manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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

Fuktsikring og drenering:

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

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Kostnadsestimat kan avvike.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er registrert setnings-skader/store riss/sprekker. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Det er fra kjelleretasjen registrert dels store sprekker og deformasjoner som følge av setninger og jordpress.

Konsekvens/tiltak: Forholdene bør holdes under oppsikt, og utbedringer må vurderes dersom sprekke eller deformasjonene forverres.

Ved fremtidige dreneringsarbeider bør grunnmuren avdekkes for nærmere kontroll, slik at eventuelle skader kan kartlegges og nødvendige tiltak iverksettes.

Konsekvensen av å ikke utbedre setnings-skader og sprekker er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, fuktinntrengning og redusert bæreevne i grunnmuren.

Terrengforhold:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Tiltak bør sees i sammenheng med dreneringsarbeid. Det anbefales å etablere avskjæringsgrøfter på oversiden av bygningen og mot vanninnsig/bekk i østlig retning for å lede vann bort fra muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte kostnader.

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

Krypkjeller:

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom i ene del mot vestlig retning. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Adkomst til kryprom var lukket under befaring for krypkjelleren, åpning av tilkomst må etableres slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Men eier opplyser om at det er foretatt utbedring av tidligere skader i stuegulv av denne delen i senere tid.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Verditakst

Kr 1 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Raaholdt Salg og Service AS, 2024

Beskrivelse: Nytt Toalett, Dusj, servant, dusjdører, varme i gulv, membran, fliser vegg og gulv

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

Ja

Beskrivelse: Ny membran, sluk og tetting i vegg

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

Ja

Firmanavn: MG Bygg AS, Raaholdt Salg og Service, 2025

Beskrivelse: 3 nye vinduer i stuer i 1. etg., nye takrenner, feiestige, pipehatt, maling av eksteriør

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

Ja

Firmanavn: Antisimex, 2025

Beskrivelse: Sporadisk med mus på vinterstid - observasjon av stokkmaur sommer 2025 - behandlet under husforsikring.

Beskrivelse av arbeidet: Utlegg av åtestasjoner

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

Ja

Firmanavn: Haugrud Brønnboring, 2024

Beskrivelse: Nytt borehull, trykktank, varmekabel og tilførselsrør

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Valdres installasjon AS, 2024

Beskrivelse: Ny varmepumpe i stue

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

Ja

Firmanavn: Raaholdt Salg og Service AS, 2024

Beskrivelse: Nytt rør i skorstein

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

Ja

Firmanavn: Trio Elektro AS, 2024

Beskrivelse: Nytt ledningsnett i hele huset

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etg: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue.

2. etg: Trapperom, tre soverom og kott.

Kjeller: Tre kjellerrom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Standard

Eiendommen er beliggende på Leirskogen ved foten av Kjeldeknatten, ca. 9 km fra Bagn. Området byr på naturskjønne omgivelser med flott utsikt over nærområdet og gode solforhold. Eiendommen ligger i lett hellende terreng på en romslig eiertomt med gode muligheter for uteopphold og rekreasjon. Herfra er det kort vei til fine turmuligheter året rundt, lysløype og flott naturterreng.

Boligeiendommen består av en enebolig oppført over to etasjer med kjeller under deler av boligen. Det foreligger ikke originale byggetegninger fra byggeår, og det finnes heller ikke planløsning for kjeller og 2. etasje. Det må derfor påregnes at eventuelle avvik eller bruksendringer som kan være søknadspliktige ikke er kjent.

Boligen fremstår med normal standard på overflater og utstyr, og det er gjennomført flere oppgraderinger i perioden 2024–2025. Blant annet er det montert luft-til-luft varmepumpe, kjøkkeninnredning og hvitevarer er skiftet, bad er renoveret, og gulv er skiftet i alle rom i 1. og 2. etasje, med unntak av vindfang.

Det er opplyst om registrert forekomst av stökkmaur i 2025. Skadedyrfirma ble rekvirert for videre undersøkelser. Det ble ikke registrert skader som følge av dette, og det ble lagt ut åtemiddel. Videre tiltak må påregnes dersom stökkmaur påvises igjen.

Boligen har en åpen terrasse i tilknytning til det overbygde inngangspartiet. Her kan man nyte rolige sommerdager og utsikten mot omkringliggende natur. Den romslige tomten gir også mulighet for flere hyggelige uteplasser.

Fra inngangspartiet kommer man inn i entré/gang med plass til yttertøy og sko. Videre

inn i boligen finner man en lys og luftig stue med flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stua har flott eikeparkett på gulv og god plass til flere sittegrupper. Peisovn med glassdør gir både lun varme og hyggelig atmosfære, mens luft-til-luft varmpumpe bidrar til jevn og effektiv oppvarming.

Mellom stue og kjøkken ligger spisestua med god plass til spisebord og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Kjøkkenet har lys innredning i malt heltre med over- og underskap, heltre benkeplate i eik og porselensvask med stålarmatur. Praktisk kjøkkenøy med sitteplasser gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap. Det er ikke etablert ventilasjon fra kjøkkenet. Opplegg for vaskemaskin er også plassert her.

Badet ble renoverert i 2024 og har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusj med glassdører og flislagt nisje.

Fra entré går det trapp opp til 2. etasje som består av trappegang og tre soverom. Soverommene har alle god størrelse, samt skråtak i deler av rommene som gir en lun og koselig atmosfære. I trappegangen finnes også et innebygd skap/lagringsrom med god oppbevaringsplass.

Kjelleren har adkomst via ytterdør og består av tre rom med gulv og vegger i betong. Her er det godt med lagringsplass til blant annet ved, hagemøbler og redskap. Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i kjelleren.

Leirskogvegen 388 er en innholdsrik eiendom med romslig tomt og flere oppgraderinger de senere år – perfekt for deg som ønsker et rolig og landlig hjem med nærhet til flotte friluftsområder.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Stort matskap, barstoler og antikk speilskap på kjøkken følger heller ikke med.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårds plass.

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 10.03.2025 Sist feiing: 08.07.2025.

Avvik og anmerkninger:

- Brannslukningsapparat som er 10år eller eldre skal ha service, eller byttes. Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.
- Eier har tatt døren fra en gammel Jøtul 602 og montert på en ny Jøtul 602 for å få bedre trekk.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.
Luft-til-luft varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Sør-Aurdal Energi as opplyser:
Strømanlegget ble sist kontrollert den 30.11.2012.
Forbruk 2025: 8755 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Her har ikke selger energimerket boligen, og energiattest mangler derfor.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 300 000

Omkostninger kjøper

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

33 890 (Omkostninger totalt)

50 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 333 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 350 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 353 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Brannsyn, feiing: kr. 703,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.178,-

Tilsynsgebyr privat avløp pr. år: kr. 500,-

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 164 006 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 656 023 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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.

Det 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

Brøyting (pr. 2026): kr. 4.000,- + mva.

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 12 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:

3449/41/12:

14.02.1956 - Dokumentnr: 230 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

17.07.1953 - Dokumentnr: 1156 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:41 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 354683 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:41 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at

det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra tilbygg i 1979, det foreligger ikke tegning fra byggeår og plan for kjeller og 2.etasje. Må derfor hensyntas at det ikke er kjent om det er avvik/bruksendring som krever byggemelding. 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 ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Vei, vann og avløp

Adkomst med avkjørsel fra Leirskogvegen, innkjørsel med privat enkel vei og parkering ved bolig.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Info fra kommunen:

Privat drikkevannskilde.

Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer.

Se vedlegg i salgsoppgaven.

Eiendommen har privat avløp.

Her er det registrert en slamavskiller på 1 m³, som tømmes årlig med avvanningsbil.

Info fra kommunen:

Denne boligen har et eldre avløpsanlegg.

Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt. Kommunen har gitt denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen er at forventet levetid til avløpsanlegget er passert. Som en del av kommunens arbeid med tilsyn av private avløpsanlegg, kan det komme et krav om bytte ut anlegg som er eldre enn 30 år. Målet er at på sikt skal alle anlegg rense avløpsvannet etter dagens krav.

Se vedlegg i salgsoppgaven.

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%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf

Delarealer:

Delareal: 8 987 m²

BestemmelseOmrådenavn: Retningslinje

KPBestemmelseHjemmel: krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Delareal 8 987 m²

Arealbruk: NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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 kommunen for nærmere informasjon.

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Jord og flomskred aksomhetsområde
- Flom aksomhetsområde
- Usikker forekomst av radon. Særlig høy forekomst av radon i nærområdet

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 990,- Kommunale opplysninger

25 900,- Markedspakke

7 900,- Oppgjørshonorar

2 490,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 990,- Tilretteleggingsgebyr

3 490,- Visninger / overtagelse per stk.

545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 116 760

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Ansvarlig megler bistås av

Fredric Bachér

Eiendomsmegler

fredric.bacher@aktiv.no

Tlf: 478 14 975

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979870167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

15.05.2026





































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Leirskogvegen 388, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 41, bnr. 12

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 11138-1851

Eiendomsverdi ref nr: XG1235

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026100



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Leirskogen ved foten av Kjeldeknatten i Sør Aurdal kommune. Beliggende usjenert med stor tomt, sol og utsikt til området. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 9 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, ellers er det gode fritidstilbud i kommunen.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, boligen har en normal standard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Boligen er bygget over to etasjer og kjellerrom under deler av boligen, byggeår er 1953 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår og senere tilbygd i 1979. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner som ikke er beskrevet/oppdaget ved en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuksikring, etc.

Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 2024-2025
Innvendig:

- Skiftet himling i stue og spisestue, samt 2.etasje
- Skiftet gulv i alle rom i 1 og 2.etasje, unntatt i vindfang.
- Utbedret skadet gulv i ytre del av stuen
- Skiftet tre vinduer
- Montert luft-til-luft varmpumpe
- Skiftet vedovn i stue
- Skiftet kjøkkeninnredning og hvitevarer
- Etablert nytt vann og avløpsrør innvendig i bolig til bad og kjøkken
- Skiftet/oppgradert div elanlegg, sikringsskap fra 2013
- Renovert bad

Utvendig:

- Støpt trapp til inngang
- Utvendig malt/vedlikeholdt
- Utbedret takrenne på overside
- Etablert takstige til pipe og pipebeslag
- Etablert ny vannkilde med grunnboret brønn
- Pipe rehabilitering og ny feiluke som er montert i 1.etasje

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Drenering er ukjent og ikke synlig, selv om det er singelpukk ved mur er det ikke synlig dreneringsplatt langs mur.

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Støpt dekke av betong og sparestein på grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom i ene del mot vestlig retning.

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

Saltakonstruksjon med sperrer. Takteking er av stålplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål på overside, ikke montert takrenne på nedsida. Montert takstige for tilkomst feier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 1988 og 1990. Dobbelte koblede 1+1-lags vinduer i treramme. 3 stk vinduer er skiftet og er av malt tre med 3-lags isolerglass, vindu på bad er av malt tre med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre, adkomst til kjeller.

Terrasse utenfor inngang på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Trappetrinn av betong til inngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med eike parkett og laminat, heltregulv i vindfang. Vegger er kledd med malte plater og trepanel, mdf plater på kjøkken. Himlinger er kledd med malte trepanel, malte plater og mdf.

Teglsteinspipe, foretatt pipe rehabilitering med innerrør. Heldekkende beslag på pipe over tak. Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Kjellerrom har gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp, eldre trapp men foretatt oppussing og maling

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: foreligger iform av epostbeskrivelse og faktura, bilder av utførelse er ikke fremlagt.

Veggene er belagt med fliser, og det er en flisnise i dusjen. Himlingen er kledd med malt mdf.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20-25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj er ihenhold til krav. Selve baderomsgulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Ansees som oppunder krav der funksjon er tilstrekkelig og ikke oppbrett ved terskel som bør vurderes. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk/hjørnesluk og tettesjikt smøremembran med ukjent utførelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon annet enn i form av faktura.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører.

Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av porselen med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast med rør-rør tilknyttet åpen fordelerstamme i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning av plast/isoterm med varmekabel og stoppekran tilknyttet trykktank og vannfilter. Luft til luft varmepumpe er plassert i stue, foreligger dokumentasjon i form av faktura fra 2024. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2002.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i gang. Foreligger dokumentasjon for utførelse i 2013 og faktura for oppgradering i 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast Det er ukjent avløpsystem. Det er privat grunnboret brønn.

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

[Gå til side](#)

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

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

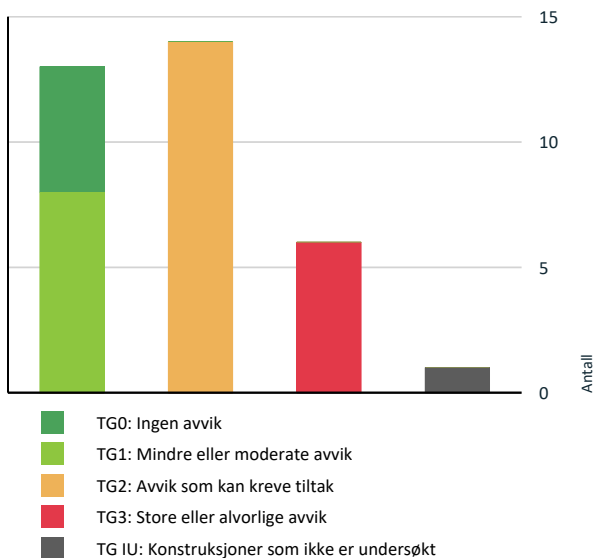
[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra tilbygg i 1979, det foreligger ikke tegning fra byggeår og plan for kjeller og 2.etasje. Må derfor hensyntas at det ikke er kjent om det er avvik/bruksendring som krever byggemelding.

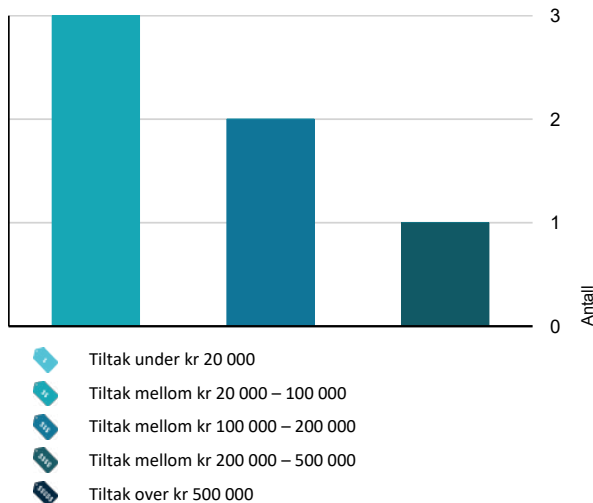
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 41/12 i Sør Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Andre forhold, skadedyr** [Gå til side](#)


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

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

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen med etableringsdato, det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er vedlikeholdt og det er foretatt påkostninger senere år, bemerket avvik er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	
2024	Modernisering	Det er foretatt påkostninger i tidsperiode 2024-2025 Innvendig: - Skiftet himling i stue og spisestue, samt 2.etasje - Skiftet gulv i alle rom i 1 og 2.etasje, unntatt i vindfang. - Utbedret skadet gulv i ytre del av stuen - Skiftet tre vinduer - Montert luft-til-luft varmepumpe - Skiftet vedovn i stue - Skiftet kjøkkeninnredning og hvitevarer - Etablert nytt vann og avløpsrør innvendig i bolig til bad og kjøkken - Skiftet/oppgradert div elanlegg, sikringsskap fra 2013 - Renover bad Utvendig: - Støpt trapp til inngang - Utvendig malt/vedlikeholdt - Utbedret takrenne på overside - Etablert takstige til pipe og pipebeslag - Etablert ny vannkilde med grunnboret brønn - Pipe rehabilitering og ny feieluke som er montert i 1.etasje

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking er av stålplater, inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst og bratthet/helning på tak og derfor ikke nærmere vurdert annet enn fra bakkenivå og kombinert med alder.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Manglende inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte skader eller lekkasjer som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål på overside, ikke montert takrenne på nedsida.
Montert takstige for tilkomst feier.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å montere forkantbeslag samt takrenne på nedsida for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres forkantbeslag og takrenne på nedsida for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende takrenne og forantbord på nedsiden

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er observert glipper og manglende musetetting, blant annet ved hjørnekasser. Det anbefales tiltak og nærmere undersøkelse for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør utføres tiltak for å tette glipper og etablere tilfredsstillende musetetting, spesielt ved hjørnekasser, for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.



Vegger fra byggeår/tilbygd år, men foretatt utvendig vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inspeksjon av kreploft ble utført fra luke i himling ved trappegang, noe som medførte begrenset tilgang. Det ble registrert avvik i form av lite eller begrenset isolasjon, manglende dampsperre samt begrenset lufting av konstruksjonen. Luftingen ved takfot er begrenset og ukjent, og det er synlige fuktskjolder i undertaket, noe som kan indikere kondensproblematikk. Det ble også registrert spor etter aktivitet fra mus eller andre skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og nødvendige tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Merk: Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da den skal hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i isolasjonen og trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av avvikene, samt iverksettes nødvendige tiltak for å forbedre isolasjon, etablere dampsperre og sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Manglende dampsperre og utilstrekkelig lufting medfører økt risiko for kondens/fukt i takkonstruksjonen.

Spor etter skadedyr bør følges opp for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent, noe som gir usikkerhet om eventuelle skjulte skader.



Registrert fuktskjolder langs sperrer og undertak, spesielt fra pipestamme der tiltak over tak er forbedret med pipebeslag

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1975, 1988 og 1990.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme.

3 stk vinduer er skiftet og er av malt tre med 3-lags isolerglass, vindu på bad er av malt tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Alder og slitasje på de eldste vinduene må tas i betraktning. Det må påregnes behov for vedlikehold og etter hvert utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer med punkterte glass bør skiftes ut.

Eldre vinduer har ofte redusert funksjon og isolasjonsevne, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og etter hvert utskifting for å unngå ytterligere skader og energitap.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre, adkomst til vindfang.
Ytterdør av tre, adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på dørene må tas i betraktning. Det er utført vedlikehold på hovedytterdøren, men kjellerdøren viser tegn til elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjellerdøren for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.



Kjellerdør er slitt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor inngang på 14 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har vedlikeholdsetterslep, og det er observert bruk av ubehandlet trevirke. Det anbefales en nærmere undersøkelse for å vurdere omfanget av eventuelle tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse for å kartlegge omfanget av vedlikeholdsbehovet og vurdere nødvendige tiltak. Vedlikeholdsetterslep og bruk av ubehandlet trevirke kan føre til redusert levetid og skader på terrassen.



Vedlikeholdsbehov

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappetrinn av betong til inngang.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med eike parkett og laminat, heltregulv i vindfang. Vegger er kledd med malte plater og trepanel, mdf plater på kjøkken. Himlinger er kledd med malte trepanel, malte plater og mdf.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende finish med lister/overganger, blant annet på kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lister og utbedres overganger for å oppnå tilfredsstillende finish.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 15 mm i hele rommet. Målingene for 2.etasje ble gjort i et soverom og trappegang. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 30 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik er registrert i trapperom, lokale tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• 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.

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

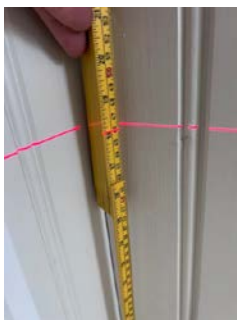
Lokale utbedringstiltak bør vurderes i trapperommet for å redusere høydeforskjellene.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for skjevbelastning og videre deformasjon av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt planavvik med laser, målt høyde på 49 cm utofra laser



Målt høyde på 46 cm, avvik på 30 mm

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe, foretatt pipe rehabilitering med innerrør. Heldekkende beslag på pipe over tak.
Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under ovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Det er foretatt feiing og tilsyn sist i 2025.



Skiftet ildsted og foretatt piperehab



Registrert sprekk i pipe, ansees som setning

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrom har gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Fra kjellerrommet ble det bemerket fukt og saltutslag på yttermurer og gulv på grunn. Det er registrert fuktinnsig som årsak, samt stedvis åpning i gulvovergang mot rom og sprekker i mur. Gulv på grunn er grovstøpt, synlig forvitring av betong, der tiltak bør foretas.

Fuktsikring med drenering og tiltak mot fukt fra grunn må foretas (omtalt i annet punkt).

Det er registrert spor etter mus/skadedyr. Tiltak anbefales, og tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konstruksjonene er oppført med tosidig/dobbel betongmur av betong og sparestein uten armering, med luft/isolasjon imellom. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke egnet, og kuldebro mellom murene forårsaker oppfukning og rim i sjiktet. Stedvis er det benyttet ettermontert mineralull, som ikke er egnet som isolasjon i dette sjiktet.

Konstruksjoner/murer og yttermurer har sprekker og utglidninger i mur, der setninger/bevegelser fra grunn er nærliggende årsak. Tiltak for dette er omtalt under annet punkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktinnsig og saltutslag på yttermurer og gulv, samt tette åpninger og sprekker i mur og gulvovergang, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

Videre bør det iverksettes tiltak mot mus og skadedyr for å hindre skade.

Konstruksjonens oppbygning med tosidig betongmur og feil isolasjonsmateriale gir økt risiko for kuldebroer, oppfukning og rimdannelse, noe som kan føre til ytterligere skader over tid. Det anbefales å vurdere alternative isolasjonsløsninger og følge opp med jevnlig kontroll av konstruksjonen.

Sprekker og utglidninger i mur bør overvåkes og utbedres for å forhindre ytterligere setningskader og svekkelse av bæreevnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmerker i kjeller

TG U Kryp kjeller

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom i ene del mot vestlig retning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Adkomst til kryprom var lukket under befaring for krypkjelleren, åpning av tilkomst må etableres slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Men eier opplyser om at det er foretatt utbedring av tidligere skader i stuegulv av denne delen i senere tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, eldre trapp men foretatt oppussing og maling

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: foreligger iform av epostbeskrivelse og faktura, bilder av utførelse er ikke fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser, og det er en flisnisje i dusjen. Himlingen er kledd med malt mdf.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen tåler belastningen. Da det er montert glassdører som beskytter våtsonen mot vannsprut/fuktbelastning ved bruk. Anbefales likevel å holde konstruksjon under tilsyn.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20-25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj er ihenhold til krav. Selve baderomsgulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Ansees som oppunder krav der funksjon er tilstrekkelig og ikke oppbrett ved terskel som bør vurderes. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk/hjørnesluk og tettesjikt smøremembran med ukjent utførelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon annet enn i form av faktura.

Tilstandsrapport



Det er fra sluk synlig slukmansjett korrekt under klemring

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

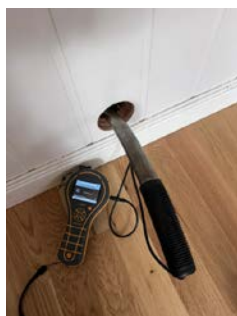
Det er elektrisk styrt vifte, tilluftspalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



Hulltaking er foretatt, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av porselen med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke etablert avtrekk over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast med rør-rør tilknyttet åpen fordelerstamme i kjeller.

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

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast/isoterm med varmekabel og stoppekran tilknyttet trykktank og vannfilter.

! TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue, foreligger dokumentasjon i form av faktura fra 2024.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i bad.

! TG 2 Andre forhold, skadedyr

Beskrivelse

Det opplyses om påvist skadedyr av storkmaur og mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter aktivitet fra mus i boligen, både på kryploft og i kjeller. Eier opplyser at det er observert mus på loftet, hvor det i løpet av året er fanget mus i feller, men det er ikke registrert mus inne i selve boligens opholdsrom.

Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og bør tas i betraktning.

Det er opplyst om registrert forekomst av storkmaur i 2025. Skadedyrfirma ble rekvirert for videre undersøkelse. Det ble ikke registrert skader som følge av dette, og åtemiddel ble lagt ut. Rapport fra skadedyrfirma bør gjennomgås for ytterligere opplysninger. Det må også tas hensyn til at befaringen ble gjennomført tidlig på våren, en periode hvor det erfaringsmessig ikke er stor aktivitet av maur. Dette bør følges opp, og tiltak må påregnes dersom storkmaur blir påvist. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og bør tas i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å hindre og bekjempe forekomst av skadedyr, spesielt med tanke på at tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, samt økte kostnader til utbedring dersom skadedyr får etablere seg over tid. Rapport fra skadedyrfirma bør gjennomgås for å vurdere behov for videre tiltak.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er plassert i gang. Foreligger dokumentasjon for utførelse i 2013, dokumentasjon for oppgradering i 2024/2025 foreligger på boligmappe og se dokumentasjon for beskrivelse av oppgraderinger.

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.
2013 Ledningsnett i hele huset ble byttet ut i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ukjent og ikke synlig, selv om det er singelpukk ved mur er det ikke synlig drencplast langs mur.

Vurdering av avvik:

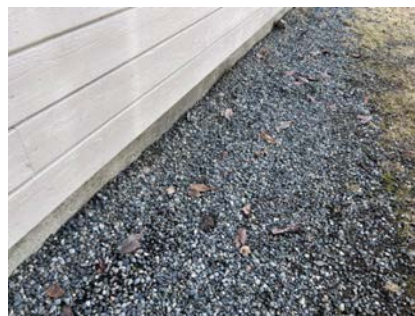
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig drencplast mot grunnmur, bemerket singel langs mur som ikke er dokumentert/ukjent utførelse

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med grunnmur av betong og sparestein. Støpt dekke av betong og sparestein på grunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfyllte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Det er fra kjelleretasjen registrert dels store sprekker og deformasjoner som følge av setninger og jordpress.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt, og utbedringer må vurderes dersom sprekken eller deformasjonene forverres.

Ved fremtidige dreneringsarbeider bør grunnmuren avdekkes for nærmere kontroll, slik at eventuelle skader kan kartlegges og nødvendige tiltak iverksettes.

Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader og sprekker er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, fuktinntrengning og redusert bæreevne i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker og forvitring på mur

Tilstandsrapport



Sprekker og deformasjoner på mur



Jordpress kan være årsak, kombinert med alder og manglende armering i konstruksjonen

TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Tiltak bør sees i sammenheng med dreneringsarbeid. Det anbefales å etablere avskjæringsgrøfter på oversiden av bygningen og mot vanninnsig/bekk i østlig retning for å lede vann bort fra muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke tilstrekkelig terrengfall mot mur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast Det er ukjent avløpsystem. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Kommunen opplyser at det er et eldre avløpsanlegg, og det antas at anlegget har passert forventet levetid. Det foreligger per i dag ikke krav eller pålegg om utskifting, men dette kan bli aktuelt i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om septiktankens tilstand og vurdere tilstandskontroll utført av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller eventuelt oppgradere eldre septiktanker er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer, samt at det kan komme pålegg om utskifting fra kommunen.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/127 m²

Enebolig: 3 Bod, Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom, 3 Soverom, Kott

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, boret, 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 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverrvassvegen 63 ,2930 BAGN 133 m ² 1922 4 sov	30-12-2021	1 650 000	1 800 000		1 800 000	13 534
2 Leirskogvegen 647 ,2930 BAGN 95 m ² 1976 3 sov	13-10-2022	1 575 000	1 100 000		1 100 000	11 579
3 Skarovegen 172 ,2930 BAGN 244 m ² 1996 5 sov	21-06-2021	2 650 000	2 650 000		2 650 000	10 861
4 Steinsætervegen 73 ,2930 BAGN 76 m ² 1965 2 sov	19-05-2025	1 150 000	1 100 000		1 100 000	7 383
5 Leirskogvegen 1088 ,2930 BAGN 277 m ² 1952 4 sov	09-02-2020	1 650 000	1 850 000		1 850 000	6 679
6 Leirskogvegen 388 ,2930 BAGN 126 m ² 1953 3 sov	08-02-2024	650 000	600 000		600 000	4 688

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.	9 219
Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

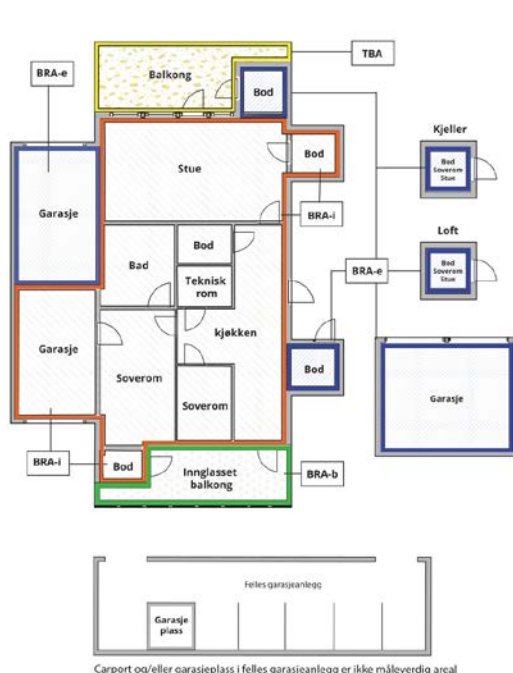
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

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)				
Kjeller		46		46			46
1.etasje	73			73	14		73
2.etasje	54			54		3	57
SUM	127	46			14	3	176
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3	
1.etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue		
2.etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra tilbygg i 1979, det foreligger ikke tegning fra byggeår og plan for kjeller og 2.etasje. Må derfor hensyntas at det ikke er kjent om det er avvik/bruksendring som krever byggemelding.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Stian Hamre-Hagen Trond Sikkerbøl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	41	12		0	8986.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Leirskogvegen 388

Hjemmelshaver

Ledesma-Sikkerbøl Suzanne Lynn

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Leirskogen ved foten av Kjeldeknatten i Sør Aurdal kommune. Beliggende usjeneret med stor tomt, sol og utsikt til området. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 9 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, ellers er det gode fritidstilbud i kommunen.

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra Leirskogvegen, innkjørsel med privat enkel vei og parkering ved bolig.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp (tilstand/type på anlegg er ikke kjent, men må hensyntas alder og tiltaksbehov kan kreves)

Regulering

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

Om tomten

Stor tomt med gress/natureng rundt bolig, ellers bestående av naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 680 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.04.2026		Innhentet		Ja
Eier		Opplysninger er gitt av eier, kontaktperson var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Matrikelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart		Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Anticimex maur dokumenter fra 2025			Gjennomgått		Nei
Epostbeskrivelse og faktura fra håndverker på bad, gulv, takrenne, pipebeslag, takstige mm fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura kjøkken fra 2025			Gjennomgått		Nei
Faktura for varmpumpe fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura materialer fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger og vanngrunnboring i 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura maling av hus utvendig fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura av skifte tre vinduer i 2025			Gjennomgått		Nei
Faktura pipe rehabilitering fra 2024			Gjennomgått		Nei
Faktura elektriker fra 2024			Gjennomgått		Nei
Dokumenter på boligmappa fra elektriker	02.05.2026	- Varmekabel, skjultanlegg og komplementering bad 2024 - Varmepumpe i 2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Suzanne Ledesma-Sikkerbøl

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leirskogvegen 388

2930 Bagn

3449-41/12/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Raaholdt Salg og Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Toalett, Dusj, servant, dusjdører, varme i gulv, membran, fliser vegg og gulv

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

♦ **Ja**

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

Ny membran, sluk og tetting i vegg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: MG Bygg AS, Raaholdt Salg og Service

Beskrivelse av arbeidet: 3 nye vinduer i stuer i 1. etg. , nye takrenner, feiestige, pipehatt, maling av exteriør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sporadisk med mus på vinterstid - observasjon av stokkmaur sommer 2025 - behandlet under husforsikring

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Antisimex

Beskrivelse av arbeidet: Utlegg av
åtestasjoner

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Haugrud Brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Nytt borehull, trykktank, varmekabel og tilførsels
rør

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Valdres installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe is stue
-

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Raaholdt Salg og Service AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i skorstein
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Trio Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt ledningsnett i hele huset
-

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBAKKEN	Beregnet areal	8986.8
Etablert dato	17.07.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført 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	01.01.2020		Tinglyst	41/12
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	17.07.1953			41/4, 41/12
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6741251.81	534769.35	0	Ja	8986.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEDESMA-SIKKERBØL SUZANNE LYNN F111262*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Leirskogvegen 388 2930 BAGN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Leirskogvegen 388

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100205 Leirskogen
Grunnkrets	109 Leirskogen	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195027552		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	195027560		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 195027552: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Leirskogvegen 388	H0101	41/12	174	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
K01	0	52	0	52	0	0	0

2: Bygning 195027560: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

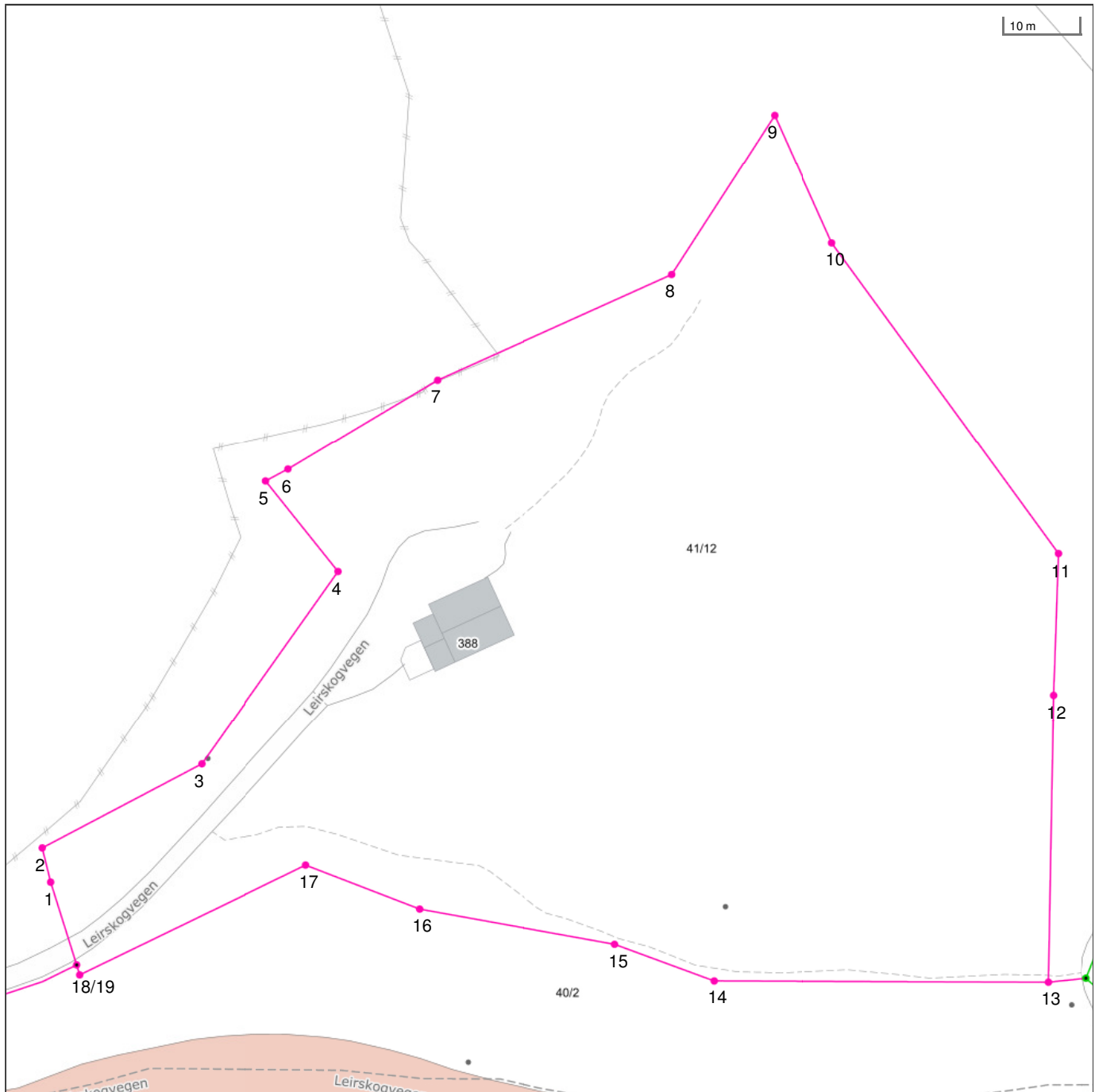
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	
Bygning revet/brent		03.11.2014	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/12	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3449 - 41/12//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 986,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6741251,81	Øst	534769,35

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6741223,23	534678,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,55	
2	6741227,77	534677,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,69	
3	6741239,18	534698,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,07	
4	6741265,1	534716,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	31,57	
5	6741277,09	534706,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	15,49	
6	6741278,72	534709,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,40	
7	6741290,85	534729,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	23,31	
8	6741305,27	534760,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,42	
9	6741326,72	534774,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	25,39	
10	6741309,7	534782,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,74	
11	6741268,44	534813,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	51,40	
12	6741249,49	534812,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,96	
13	6741211,21	534812,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	38,28	
14	6741210,94	534767,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	44,69	
15	6741215,69	534754,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,19	
16	6741220,12	534728,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	26,57	
17	6741225,83	534712,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	16,35	
18	6741210,92	534682,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	33,58	
19	6741212,25	534682,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	1,39	



Sør-Aurdal kommune

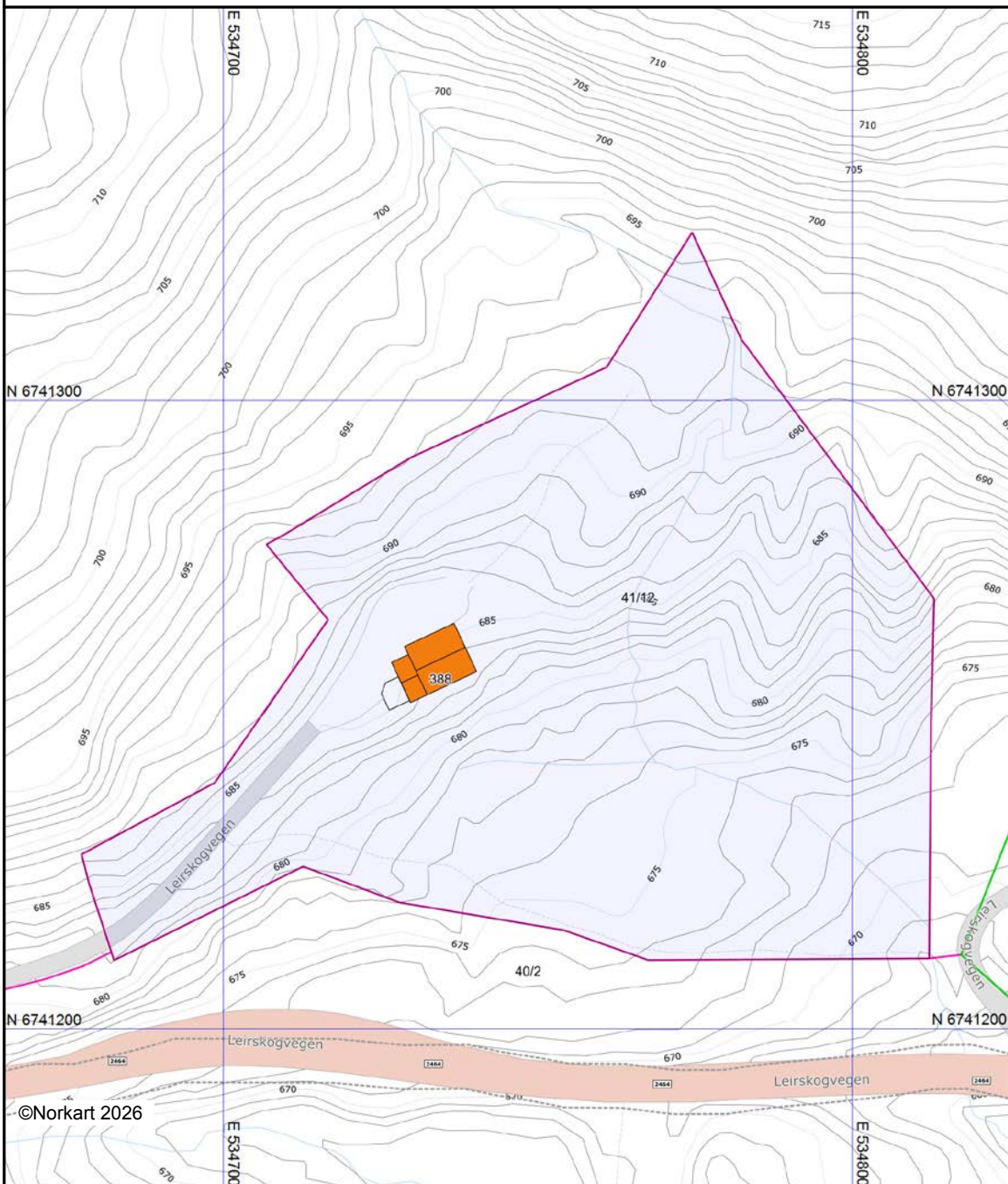
Grunnkart

Eiendom: 41/12
Adresse: Leirskogvegen 388
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leirskogvegen 388, 2930 BAGN								

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

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❌ Kommunedelplaner

❌ Reguleringsplaner

❌ Reguleringsplaner over bakken

❌ Reguleringsplaner bunn

❌ Bebyggelsesplaner

❌ Bebyggelsesplaner under bakken

❌ Kommunedelplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under bakken

❌ Reguleringsplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❌ Bebyggelsesplaner over bakken

❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001		
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.09.2010		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf		
Delarealer	Delareal	8 987 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Retningslinje	
	KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	

Delareal 8 987 m²

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



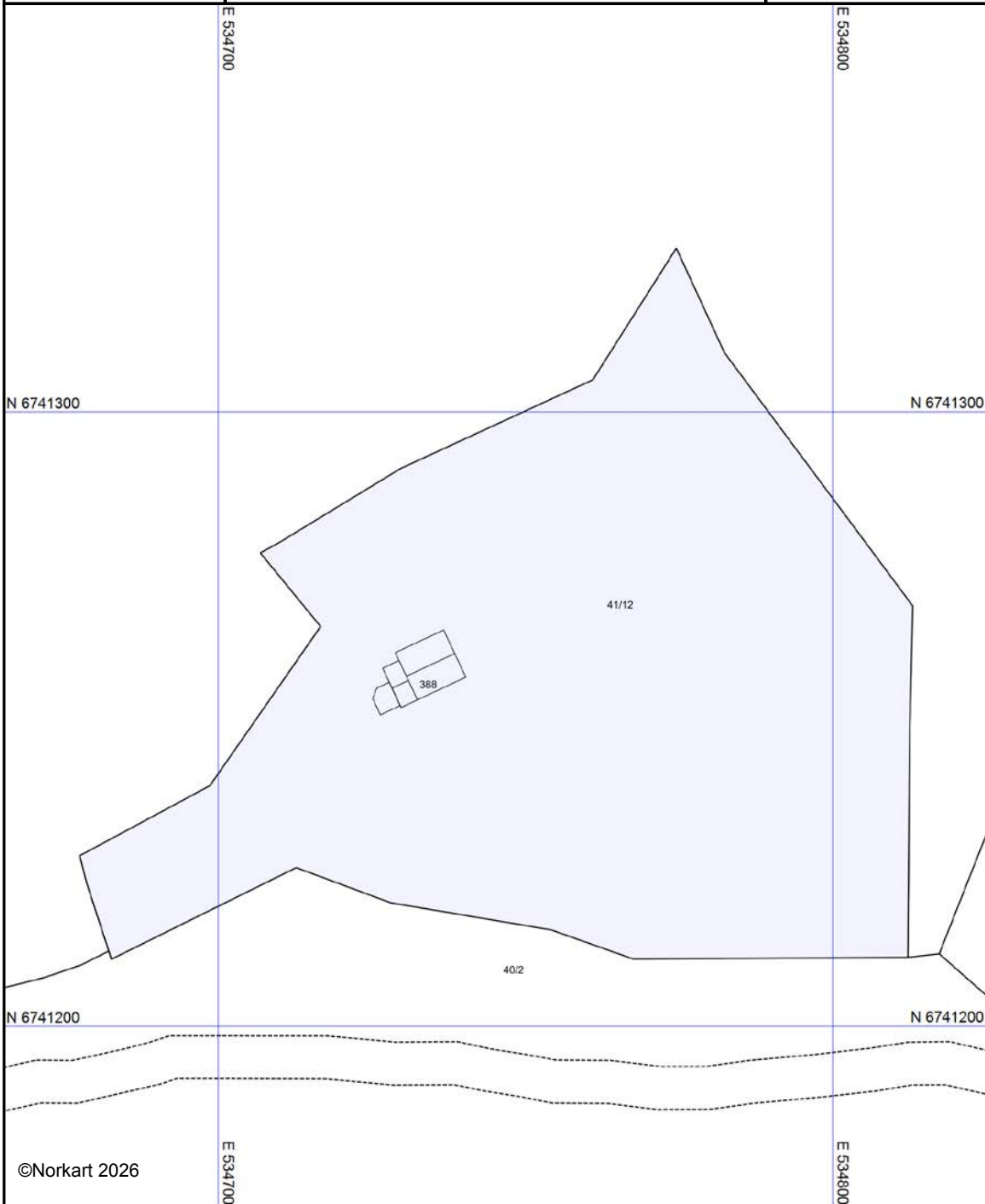
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/12
Adresse: Leirskogvegen 388
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/12
Adresse: Leirskogvegen 388
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*
 LNFR-areal - eksisterende
- Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*
 Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
 Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende

Eiendom	3449 41/12		
Utskriftsdato	22.04.2026	Antall datasett	99

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

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

11 Berørte datasett

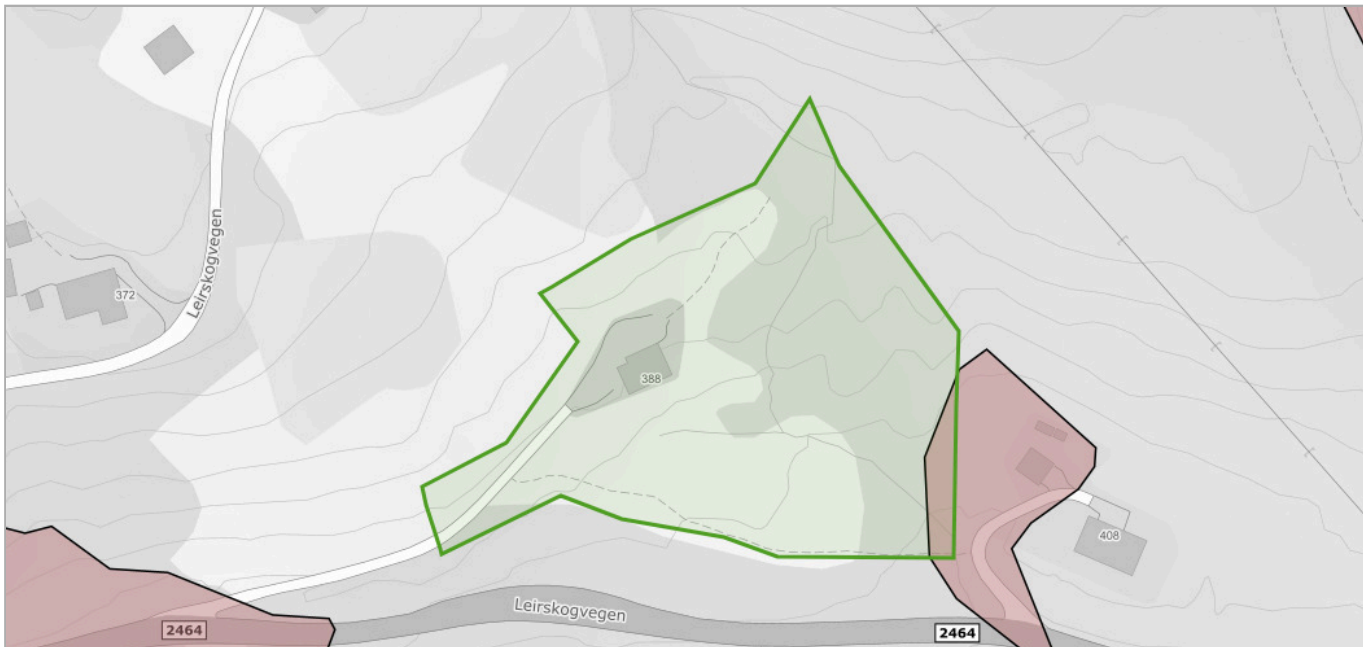
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssone naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite 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
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

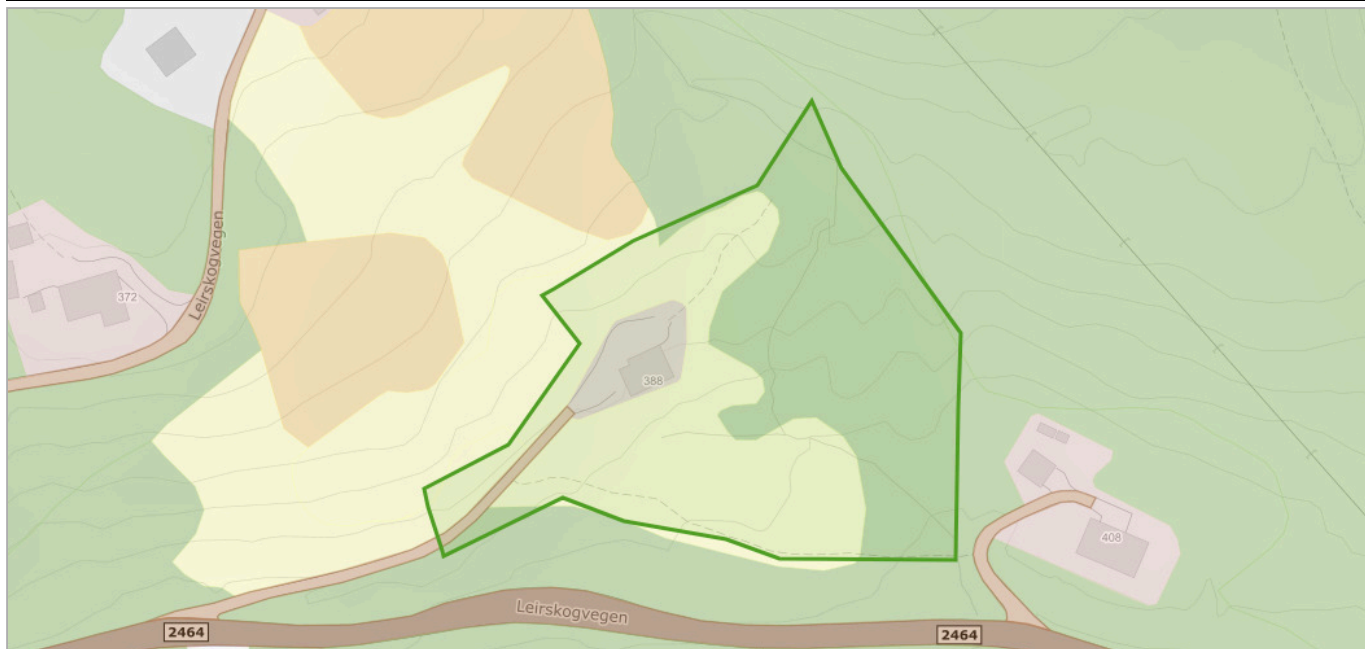
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

FKB-AR5

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

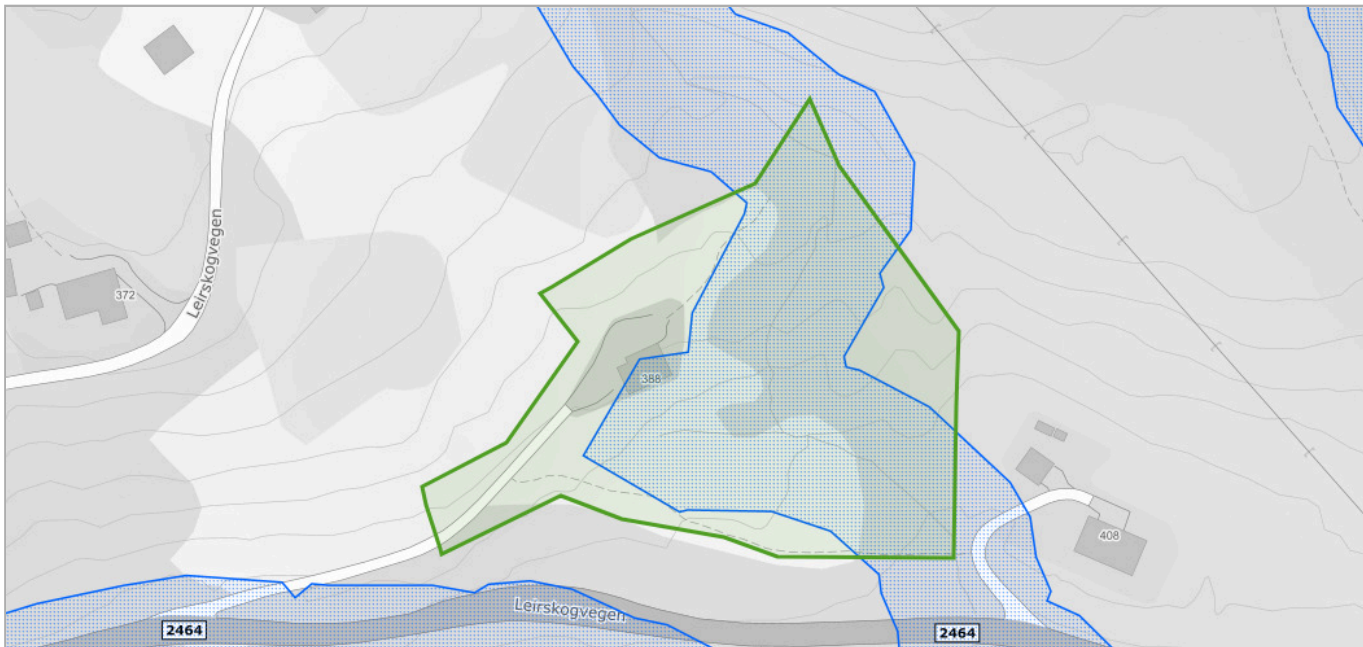
 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Innmarksbeite
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

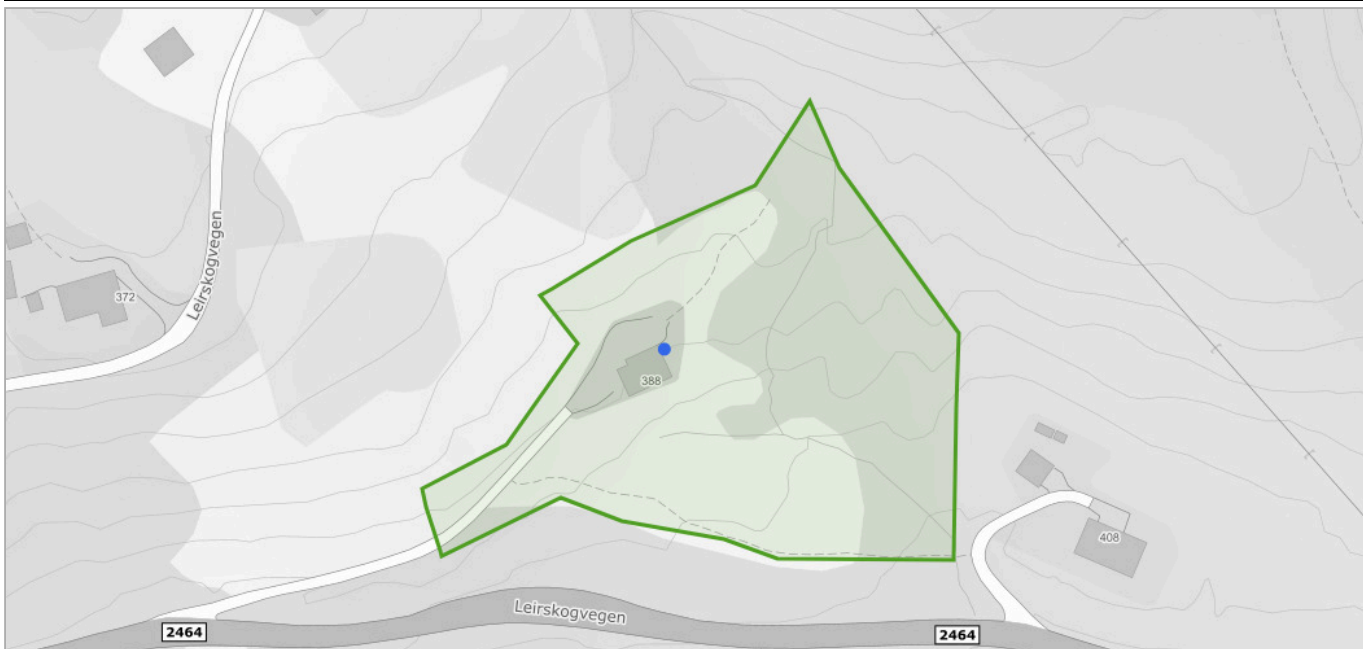
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.04.2026
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønn databasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

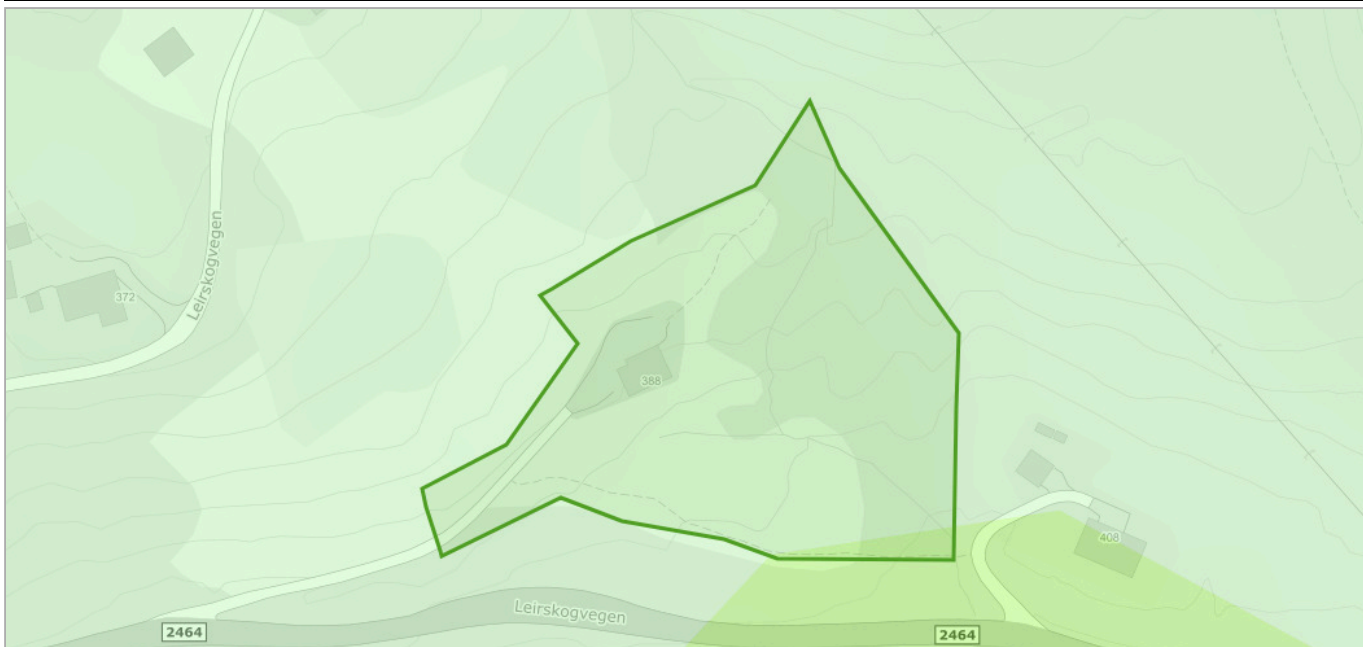
- Grunnvannbrønn
- Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
152749	Enkelthusholdning	Fjell

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I

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

Tegnforklaring

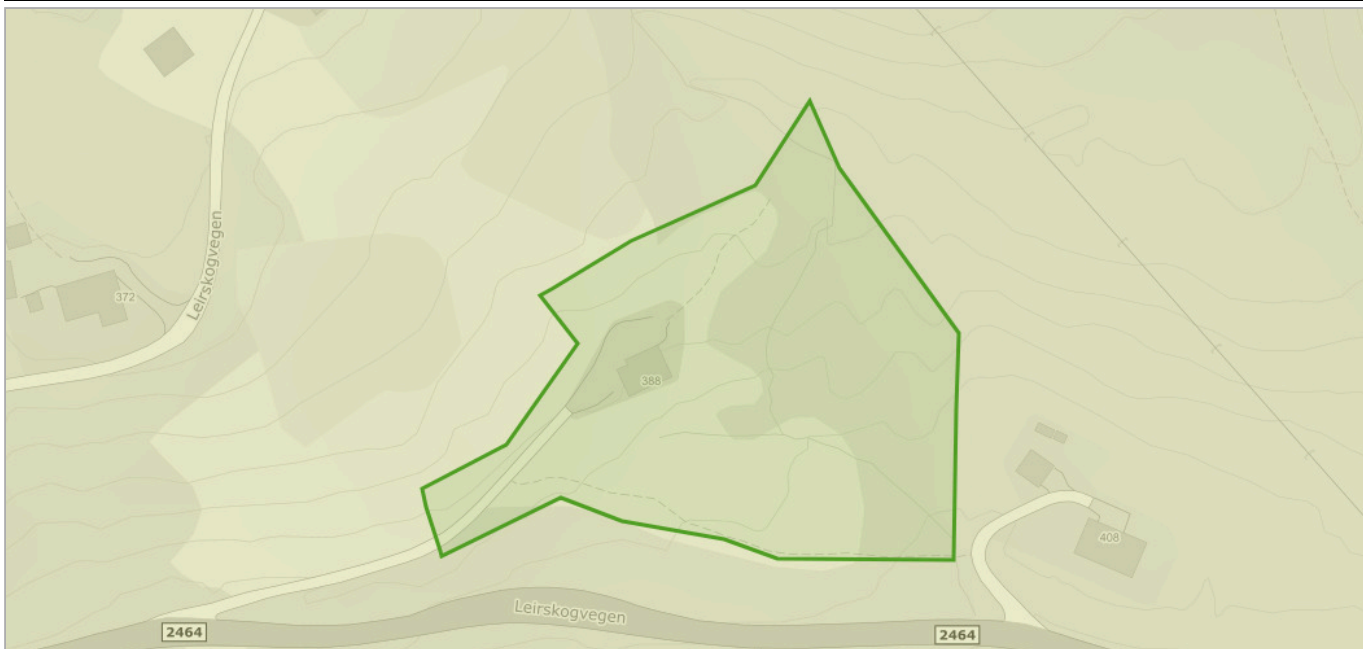
Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	22.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

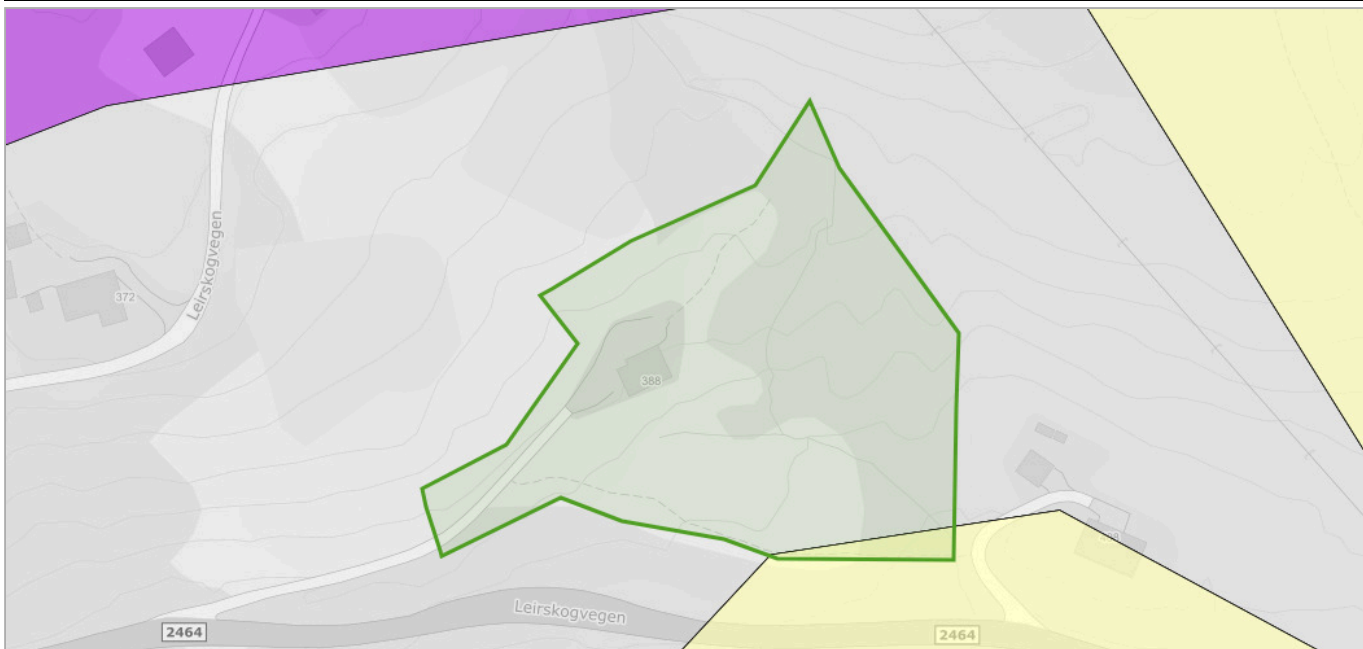
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen

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

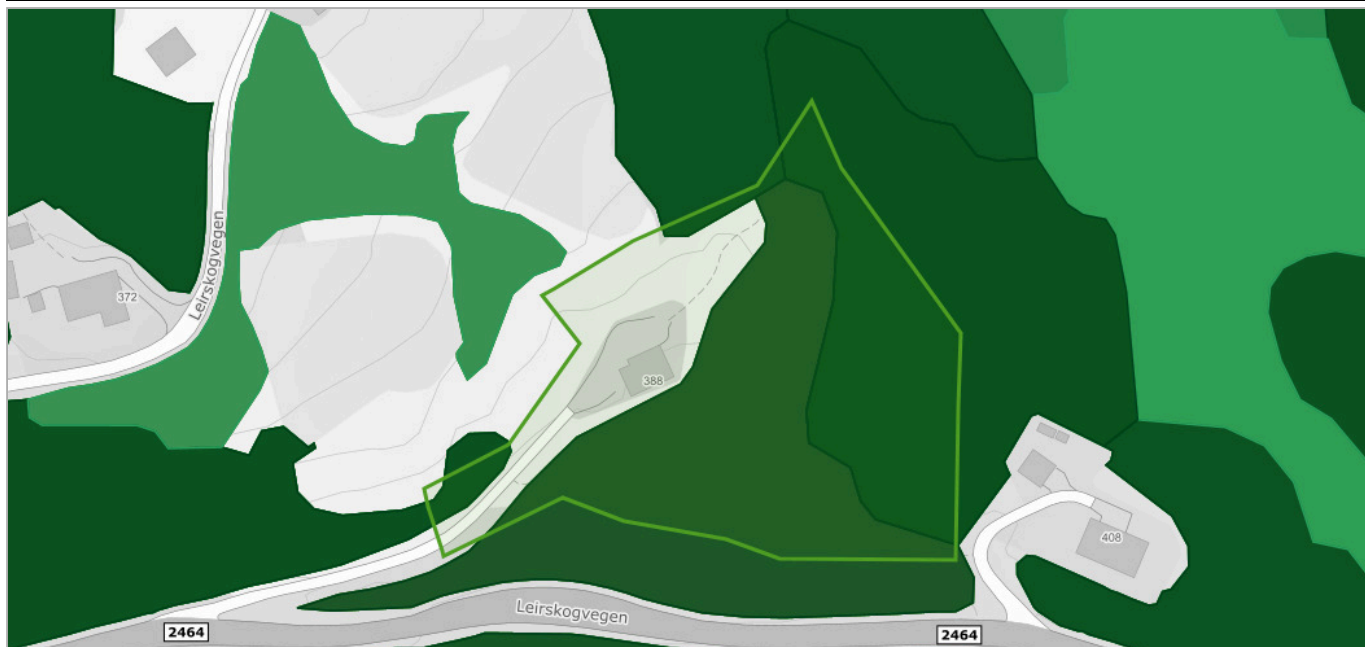
Radon aktsomhetsområde
□ Usikker
□ Moderat til lav
□ Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	22.04.2026
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse	
20 - 30 t/daa	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Biomasse - underjordisk masse	
0 - 10 t/daa	
10 - 20 t/daa	
20 - 30 t/daa	
Bonitet furu	
B11	
B14	
Bonitet gran	
B14	
Bonitet lauv	
B11	
B14	
Høyde	
80 - 100 dm	
100 - 120 dm	
120 - 140 dm	
140 - 160 dm	
> 170 dm	
Treslag sammenstilt	
Grandominert	
Barblanding	
Lauvdominert	
Volum med bark	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	
Volum uten bark	
30 - 40 t/daa	
>40 t/daa	

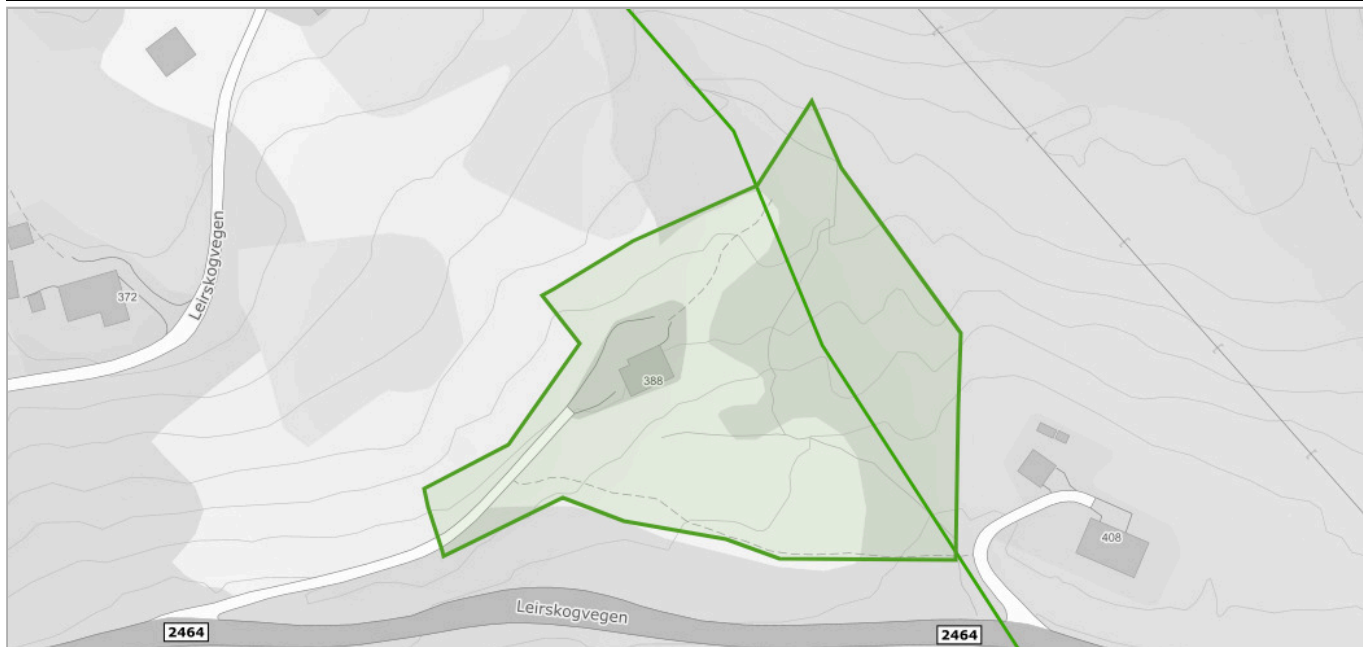
Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
75	20	12	14	12	2019	138	1	OST_2019_0	112	96

106	28	12	14	12	2019	148	1	OST_2019_0	158	135
-----	----	----	----	----	------	-----	---	------------	-----	-----

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbruksiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Godt potensial

Kjemisk tilstand

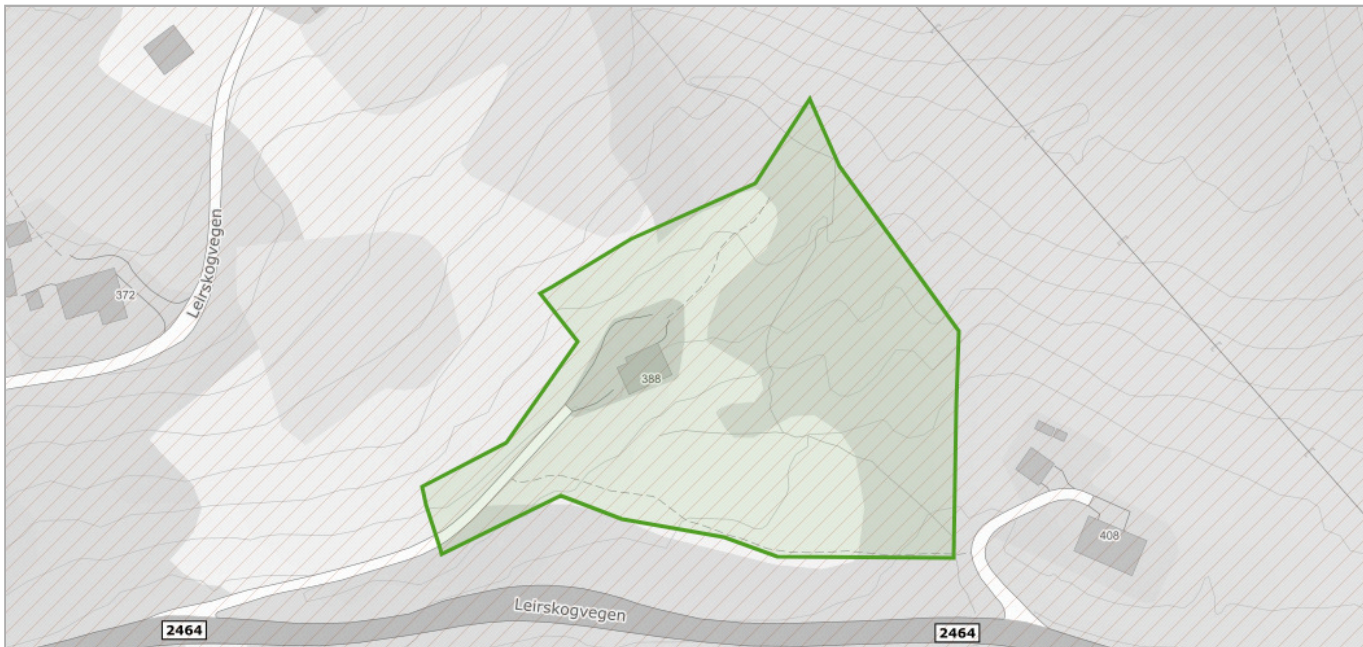
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Begna mellom Bagn og Hølera bekkefelt østsiden	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Begna mellom Bagn og Hølera bekkefelt østsiden	Viken FK	God	Naturlig

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

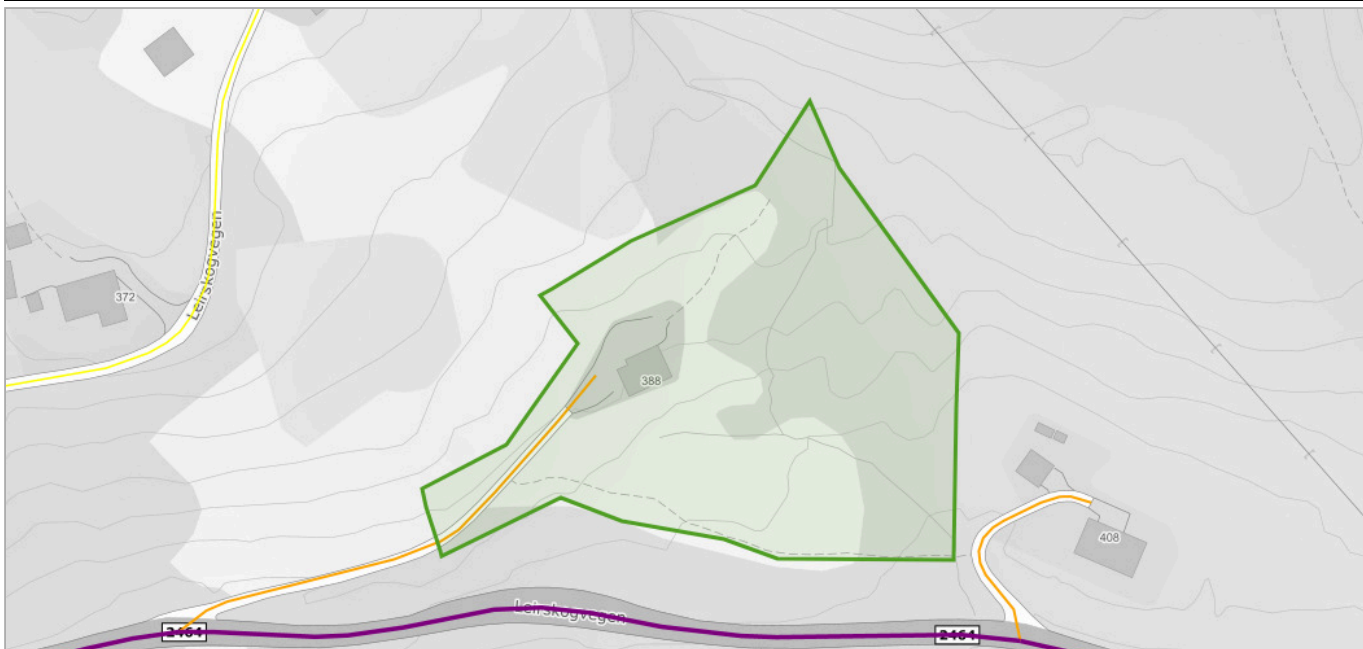
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Veg senterlinje Elveg 2.0

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



Om datasettet

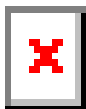
Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0,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

Tegnforklaring

Fylkesveg
Privatveg
Skogsbilveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98110



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:
22.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Leirskogvegen 388, 2930 BAGN								

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:	Finnes forøvrig byggesøknad bolig fra 1972 og 1979	

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: 22.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leirskogvegen 388, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	1 948,00 kr
Feiing	686,00 kr
Renovasjon	4 046,26 kr
Slam	2 038,75 kr
Sum	9 219,01 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	622300 prom	3.50	1/1	0 %	2 178,00 kr	1 089,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1 Stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stk	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr	2 023,13 kr
Tilsyn/Feiing	0%	1 Stk	703.00	1/1	0 %	703,00 kr	351,50 kr
Sum						7 427,25 kr	3 463,63 kr

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

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

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	183986800	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	195027552	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Leirskogvegen 388, 2930 BAGN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602 N-R

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.03.2025	Tilsyn	08.07.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat som er 10år eller eldre skal ha service, eller byttes

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul F 602 N-R
Beskrivelse	Eier har tatt døren fra en gammel Jøtul 602 og montert på en ny Jøtul 602 for å få bedre trekk.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183986800

BruksenhetId	183986839	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195027560	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183986839.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leirskogvegen 388, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED 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

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg

Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt. Kommunen har gitt denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen er at forventet levetid til avløpsanlegget er passert. Som en del av kommunens arbeid med tilsyn av private avløpsanlegg, kan det komme et krav om bytte ut anlegg som er eldre enn 30 år. Målet er at på sikt skal alle anlegg rense avløpsvannet etter dagens krav.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk eller annen forurensning. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensningen på denne eiendommen.

Det foreligger ikke et krav om å skifte ut dette anlegget i dag, men det kan komme et krav etter at kommunen har vært på tilsyn en gang i fremtiden.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredegrøfter) benyttes i Sør-Aurdal kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå – utfør når du overtar

Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg se

www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/



Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om privat drikkevannskilde til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Privat drikkevannskilde

Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer. Sør-Aurdal kommune sender denne informasjonen til megler, slik at den kan videreformidles til de som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Små drikkevannsanlegg

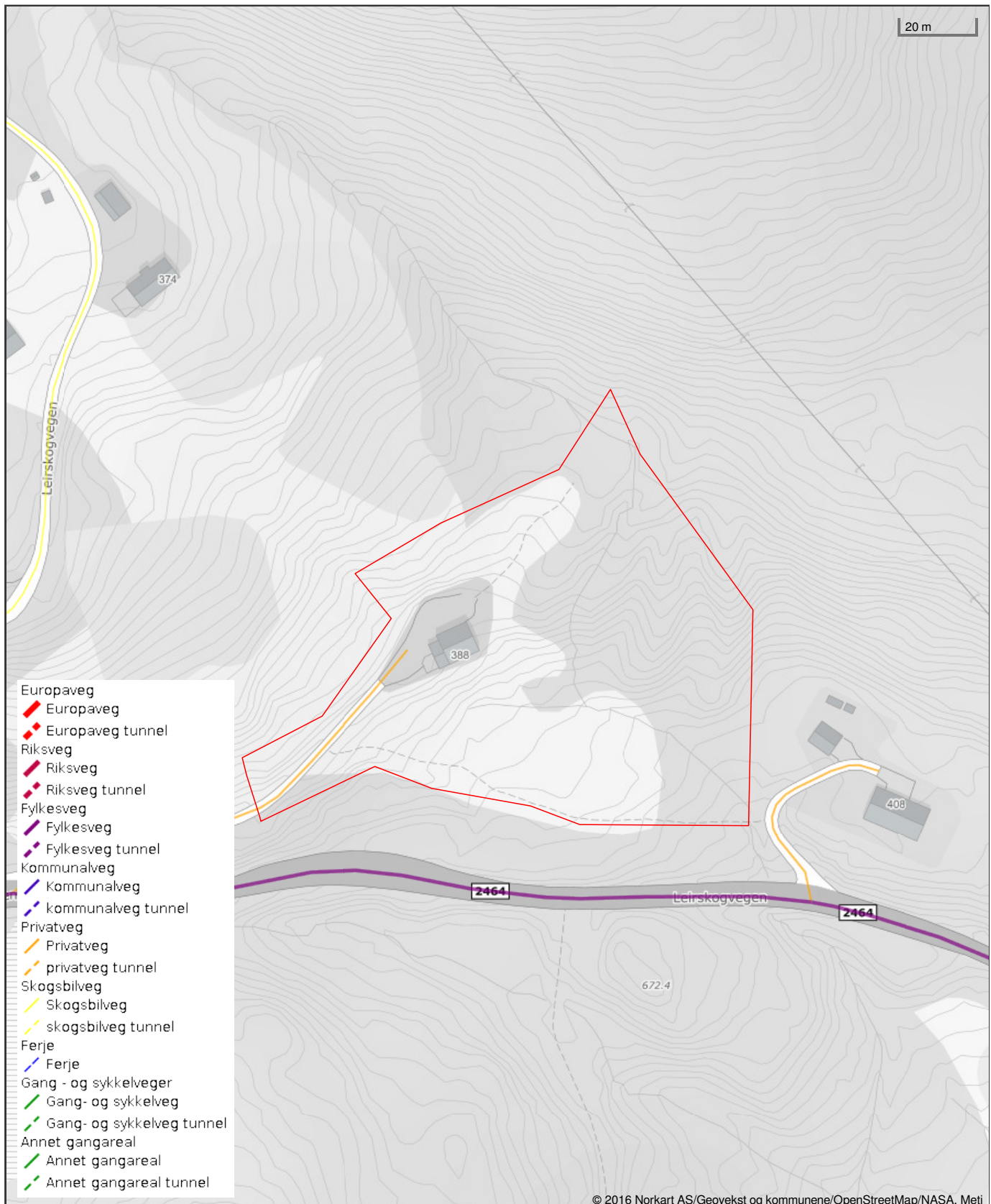
I spredtbygde områder er det mange som har ansvar for egen vannforsyning, enten alene eller sammen med naboer. Vannet får man fra brønner, bekker, innsjøer eller tjern. Drikkevannet bli i slike tilfeller sjelden desinfisert, og det kan være helsefarlig dersom vannet blir forurenset med smittestoff fra avløpsvann og dyr. Vannet kan i tillegg inneholde andre forurensninger. Noen kan også oppleve å ha lite vann i perioder. Mange av disse problemene kan være knyttet til mangelfull planlegging og oppfølging av egne vannforsyningssystem.

Registrer drikkevannskilden

Sør-Aurdal kommune oppfordrer alle til å registrere drikkevannskilden sin i Nasjonal grunnvannsdatabase (Granada). Kommunen bruker grunnvannsdatabasen aktivt iblant annet behandlingen av utslippssøknader, dersom din drikkevannskilde er registrert her vil faren for forurensning av denne vurderes, som del av saksbehandlingen der det er relevant.



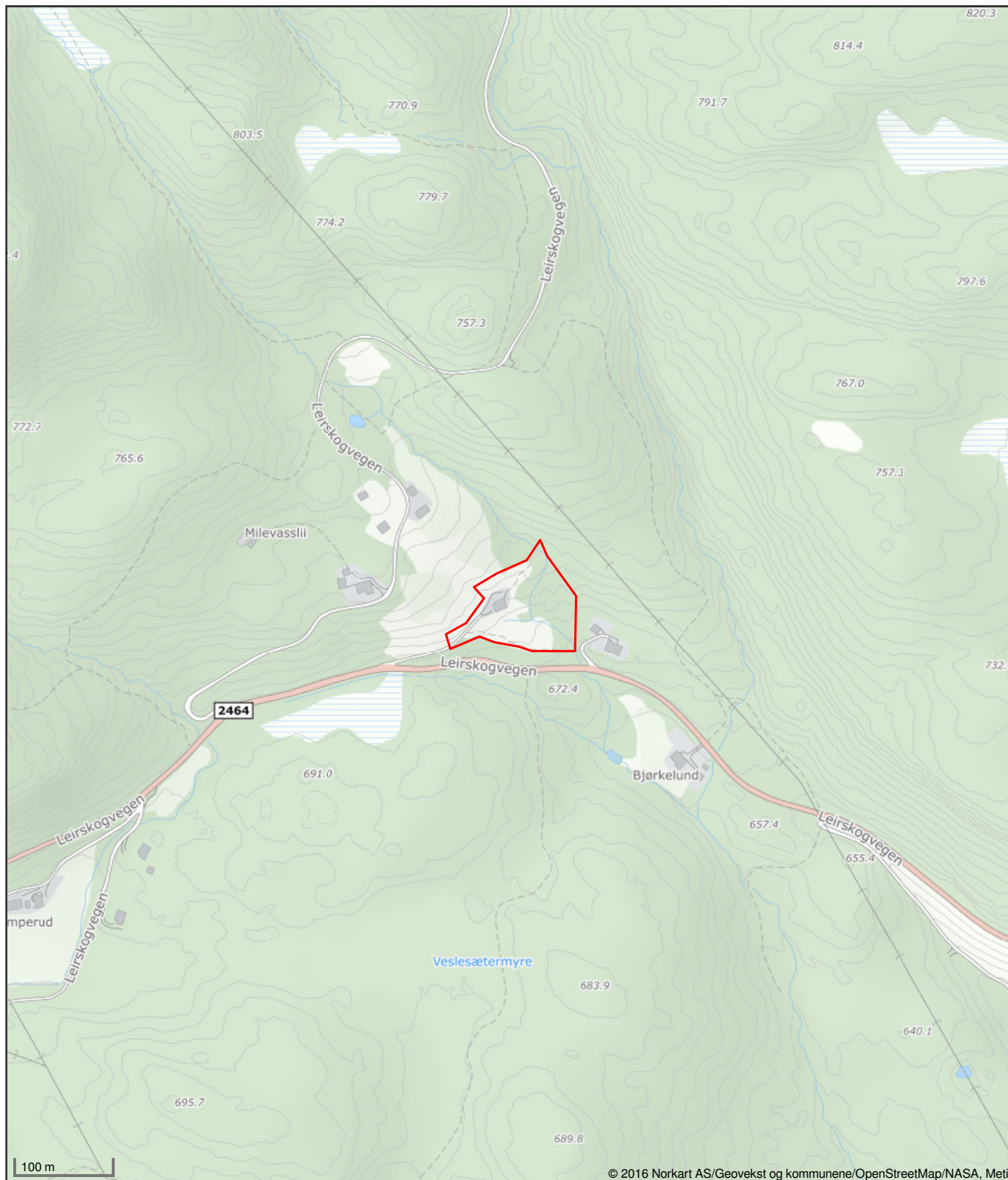
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 41/12//



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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 41/12//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: onsdag 22. april 2026 12:42
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Leirskogvegen 388

Hei

Her er det registrert en slamavskiller på 1 m³, som tømmes årlig med avvanningsbil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 22. april 2026 11:38
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg - Leirskogvegen 388

Hei.

Vårt firma har for salg Leirskogvegen 388 – gnr 41 bnr 12 i Sør-Aurdal kommune, tilhørende Suzanne Ledesma-Sikkerbøl. Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag.

Vennlig hilsen

Tove Berg

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Sendt: fredag 24. april 2026 11:00
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Leirskogvegen 388

Hei

Strømanlegget ble sist kontrollert den 30.11.2012.

Siste års forbruk (20225): 8755.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: id@sae.no

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller det å foreta seg noe basert på denne informasjonen kan være ulovlig. Hvis du ikke er den tiltenkte mottaker av e-posten, ber vi om at e-posten slettes og at vi blir kontaktet.



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 22. april 2026 11.27
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Leirskogvegen 388



Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 41 Bnr 12 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Leirskogvegen 388, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 164 006
Som sekundærbolig: kr 656 023

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 12 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

22.04.2026 kl. 11.19

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

21.04.2026 kl. 10.23

Adresse (r) :Gateadresse: **Leirskogvegen 388**Gatenr: **1118**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2930 BAGN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2024/1249454-1/200 22.03.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

LEDESMA-SIKKERBØL SUZANNE LYNN

FØDT: 11.12.1962

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1956/230-1/21 14.02.1956

BESTEMMELSE OM VEG

Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1953/1156-1/21 17.07.1953

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 41

BNR: 4

2020/354683-1/200 01.01.2020
00:00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0540 GNR: 41 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.04.2026 11:19 - Sist oppdatert 21.04.2026 10:23

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

Side 1 av 2

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.

Nr. 859 a.
PA 1156/21
SEM & STENHEDEN 1/4 OSLO
6--51.

Avskrift. *hfv.*
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 1156 19 53
Valdres sorenskriver

Skylddelingsforretning

Lørdag den 20 juni 1953 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Milvasslien* g.nr. *41* br.nr. *4* av skyld mark *9,10* i *Siv-skurdal* herred. Forretningen er forlangt av *Trond Milvasslien*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

*Erling Tahlen. Martin Tahlen
Ola Skarvålen.*

Ved forretningen møtte:³⁾

*For Trond Milvasslien.
Trond Milvasslien. Ole Milvasslien*

Mennene valgte til formann

Ola Skarvålen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Den fraskilte del grenser i syd i en lengde av 75 m. innkil Ole Mikkelsgård's skog grensemerke "gamle veien" samt gjerde. T vest 72 m i nord 81 m i øst 116 m grenser den fraskilte del innkil Trond Milvassliens eiendom. T vest

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

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

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

og nord i grensene godt merket
med delvisledning i is. følger grensen
gjerdet til Trond Mulevassliens Skog
samt merkeskiltene i nord østre
og sydøstre hjørner.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? _____
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? _____
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? _____

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles, eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

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

_____ kan benyttes i fellesskap av _____ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de 2 fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,09

Den 2 fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Sølbakken

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Kjøperen Ole Hølenstien
betaler omkostningene ved skyld-
deling og tinglysing

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Ola Mikkelsen

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ola Skaraseter

Erving Dahler

Martin Dahler

Antatt til tinglysing 17/7 19 53

Ole Amø

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 41 br.nr. 12

Bøkbok nr. 230 19 86 14/2
Valdres sorensk. Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Ola T. Lien eier av eiendommen

Solbakken, gnr. 41 bnr. 12 i Sör-Aurdal

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygdevegen

Breidablikk - Etna st vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennnevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesnets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesnets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesnets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesnets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Etna i Valdres, den 8/2 1956.

Ola T Lien

Til vitnerlighet:

Ola P. Lørbæk
Sigrud Lørbæk

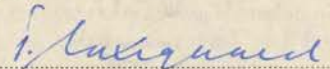
Vegsjefen i Oppland fylke. Fagernes den 30. nov. 1955.

Herr Ola T. Lien,

Etna st.

Etter Deres søknad av 8. juli 1954 gir en herved tillatelse
til å legge avkjørselgjennom bygdevegen Breidablikk - Etna st.
ved pel 39 + 50.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til
lensmannen i Sör-Aurdal
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

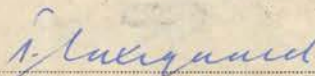
Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Etna i Valdres den 8-2-1956.

Til vitterlighet:

Sendes herr vegtilsynsmannen i Sör-Aurdal
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.



Nabolagsprofil

Leirskogvegen 388

Offentlig transport

🚏 Komperud 5 min 🚶
Linje 331 0.4 km

✈️ Oslo Gardermoen 2 t 4 min 🚆

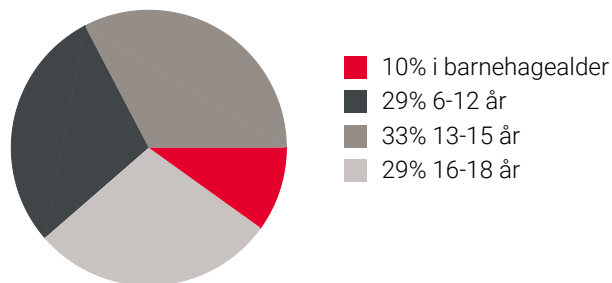
Skoler

Bagn skule (1-7 kl.) 8 min 🚶
129 elever, 8 klasser 9.2 km

Sør-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min 🚶
67 elever, 5 klasser 9.3 km

Valdres vidaregåande skule 30 min 🚶
547 elever 33.7 km

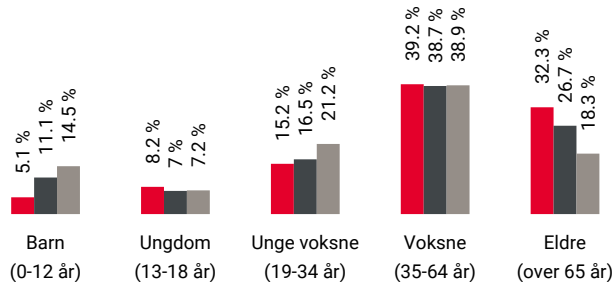
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Leirskogen	158	103
■ Kommune: Sør-Aurdal	2 889	1 807
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reinli barnehage (1-5 år) 13 min 🚶
63 barn 13.1 km

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 13 min 🚶
33 barn 13.9 km

Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ... 26 min 🚶
84 barn 29.4 km

Dagligvare

Coop Prix Bagn 8 min 🚶
PostNord 9.1 km

Spar Bagn 9 min 🚶
Post i butikk 9.4 km

Sport

🏀 Leirskogen skole gymsal 3 min 🚶
Aktivitetshall 4.1 km

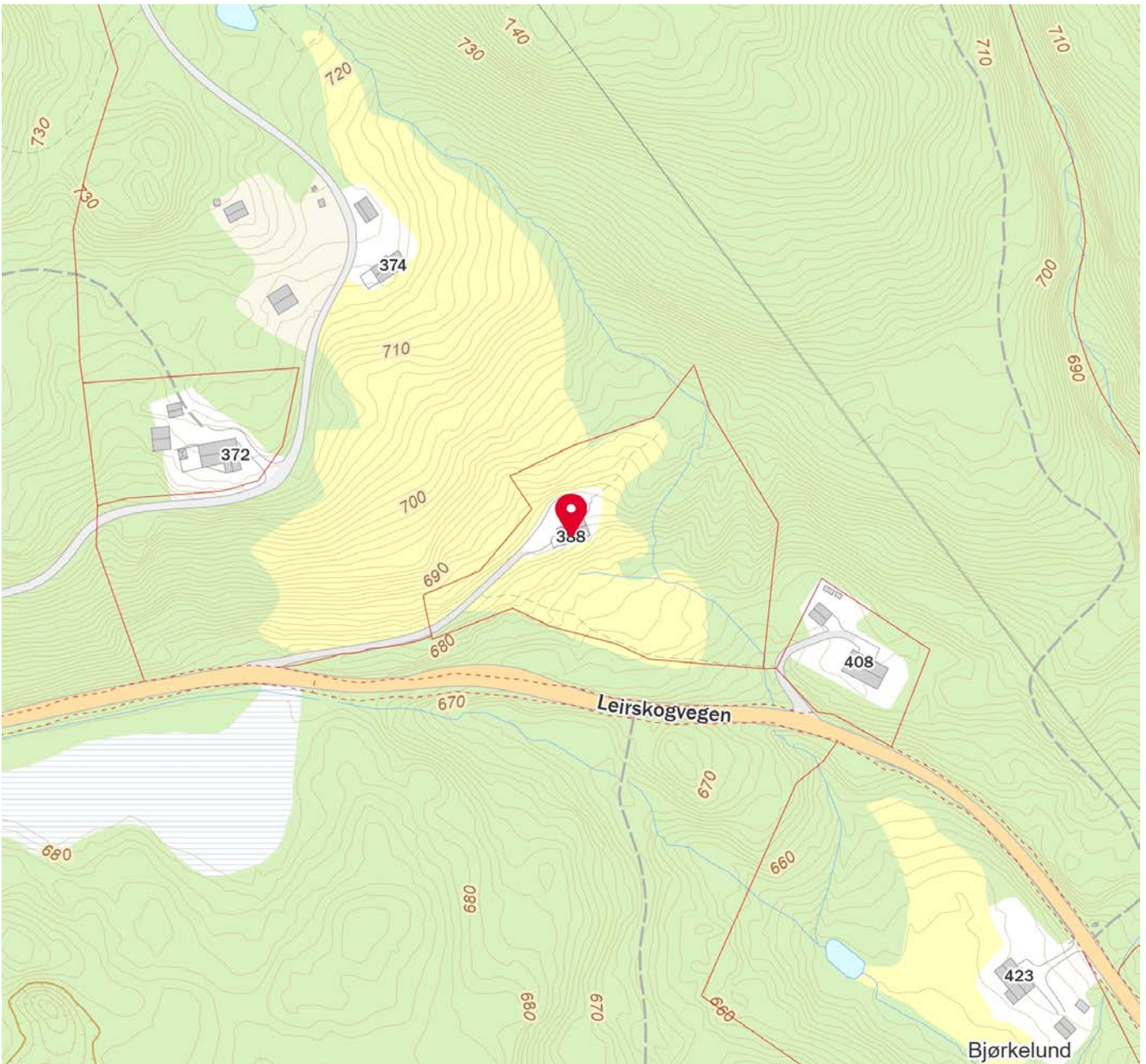
🏀 Klokarmoens nærmiljøanlegg 7 min 🚶
Ballspill 8 km

🏃 Trim-Mix Fitness 25 min 🚶

🏃 Trim & Sol 25 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Leirskogvegen 388
2930 BAGN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér**Telefon:** 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre