

aktiv.





Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

**E-post** fredric.bacher@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 348 600,-  
**Selger:** Kjell Johansen  
Tone Christin Svebakken

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 68/80 kvm  
**Tomtstr.:** 1440 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 114  
**Oppdragsnr.:** 1201250093

# Sjarmerende fritidseiendom på Dalen! Badestamp, bredbånd og elbillader. Fint område.

Velkommen til «Vingarbu» - en idyllisk fritidseiendom solrikt beliggende i vakker natur på Dalen. Her får du fredelige omgivelser med spredt hyttebebyggelse og gode muligheter til å nyte stillheten og naturen rundt.

Området byr på flott og variert turterreng året rundt. Med helårs adkomst, strøm, vann og avløp ligger alt til rette for komfortable opphold på fjellet. Hytta har også bredbånd med trådløst nettverk, som gir mulighet for hjemmekontor, samt elbillader på yttervegg.

Hytta er lys og innbydende og har en romslig terrasse med vedfyrt badestamp – perfekt for avslappende kvelder under stjernehimlen. På tunet finner du også et romslig uthus og en mindre bod.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Informasjon fra kommunen .....	85
Informasjon om el-anlegg .....	123
Informasjon om avløpsanlegg .....	124
Bekreftelse på formuesverdi .....	126
Nabolagsprofil .....	135
Budskjema .....	143

# Om Tårnvegen 57

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 55 kvm

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm Terrasse

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod

### Ikke målbare arealer

Hytte: 3 m<sup>2</sup>.

Vedbod: Ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 5 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Hytte:

Bod er målt til 1,48 kvm og medtatt 1 kvm i arealoppsett.

-

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**

1440 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet naturtomt beliggende i hellende terreng, bevokst med gress, lyng, einer og noen små grantrær.

Oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning. I denne er det ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

På kommunens matrikkelkart er kun eiendommen merket opp som åttekant med fiktive grenser, ikke oppmålt.

### **Beliggenhet**

Denne hyggelige eiendommen, "Vingarbu", ligger i naturskjønne omgivelser på Dalen, ca. 935 moh. Her er det fin utsikt til Putteskåltjednet og mot Skarvemellen, Rundemellen og Vinjaråsen. Om sommeren kan en nyte solen fra tidlig morgen til sent på kveld, mens den på den mørkeste tiden av året gjemmer seg en periode. Hytta er lun og koselig, og på terrassen er det god plass til flere sittegrupper hvor en kan nyte lange sommerkvelder. Når vinteren kommer er det godt å sette seg i en varm og god badestamp, og bare kikke opp på en vakker stjernehimmel.

Når en kommer opp hit til Dalen og Vinjaråsen, kan en senke skuldrene i stille og fredelige omgivelser omgitt av vakkert terreng. Her kan en sykle på fine stølsveier, gå fjelltur i variert terreng og følge flotte skiløyper milevis innover fjellet. Turer til Goaeren, Skaget og Langsua nasjonalpark kan anbefales sommer som vinter. Om en vil prøve fiskelykken, eller ta seg et forfriskende bad en varm sommerdag, kan selger anbefale Hovsjøen, Laugardammen og Valegrovtjednet. På sensommeren kan en kanskje plukke litt bær, for hva er vel bedre enn nyrørt syltetøy av selvplukkede bær? En kan til og med være heldig og finne multer til juledesserten! For den som liker jakt og fiske finnes det også muligheter for det

Dette er et snøsikkert område hvor barna kan lage både snømann og akebakke i trygge omgivelser. Fra hytta er det ca. 300 m til fine, oppkjørte skiløyper og et fantastisk løypenett som strekker seg milevis innover fjellene til bl.a. Beitostølen, Aurdalsåsen, Svarthamar m.m. En skitur til Skardåsen eller Tansbergrunda er også å anbefale. Det kan også være fint å pilke i et av de mange fjellvannene i området. Om noen ønsker en dag i slalåmbakken er det ca. 32 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal, mens det er ca. 48 km til Beitostølen.

Etter aktive dager ute i det fri kan det være hyggelig å besøke Nythun Hotell med prisbelønt kjøkken. Vertskapet selv står ved grytene, og serverer lekre retter basert på lokale råvarer. Spennende og minnerike kulturopplevelser kan en også få her. Til Leira og Fagernes med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder o.l. er det ca. 25 minutters kjøring.

Vi håper du har lyst til å besøke denne trivelige hytta som ligger meget vakkert til i idylliske omgivelser på Dalen. Det spørs bare om du har lyst til å reise hjem igjen...

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

## **Bebyggelsen**

Hytte, uthus og bod.

## **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte, uthus og bod.

Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og avløp/kloakk, vann fra borehull men ikke innlagt direkte fra vannkilde og innvendig forbrukstank som fordeler vann i hytte. Oppført i laftet tømmer på opprinnelig del av hytta, senere tilbygd i bindingsverk og fundamentert med ringmur av betong.

Byggeår er 1972, tilbygd i 2005.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger med enkelte unntak.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

- Fritidsbolig -

Byggeår: 1972. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg: 2005. Tilbygd gang, to soverom, bad, toalettrom og bod.

Modernisering: 2007. Skiftet kjøkkeninnredning.

Modernisering: 2009. Peisovn i 2009, skiftet innmat/plate i ovn i 2022.

Modernisering: 2016. Gulvkonstruksjon i opprinnelig del er renoveret med gulv, isolasjon og stubbeloft. Samt forsterket bæring med ståldrager.

Modernisering: 2019. Foretatt tiltak og påkostninger i tidsperiode 2019-2023:

- Koketopp og benkebelysning på kjøkken
- Oppusset et soverom med plassbygd seng og malt vegger og himling
- Overflatebehandlet vegger i gang
- Div. elarbeider med endring av kabler og punkt mm.
- Montert elbillader
- Utvidet terrasse og montert badestamp

- Ny strømledning til uthus
- Skiftet plater i vedovn og montert sotlukestein
- Vedlikeholdt torv
- Spylt borebrønn
- Skiftet kjøkkenkran og lokal utbedret varmtvannsbereder

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

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

#### UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong, tilbygd med ringmur av lettklinker.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Yttervegger i laftet 6" tømmer i opprinnelig del, tilbygd i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre og kjettingnedløp.

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

Hovedytterdør av tre i stalldør, adkomst til gang.

Terrasse fra inngangsparti med pverbygg og rundt til vestlig retning med uthus på 55 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

#### INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, laminat og en stavs eikegulv.

Vegger er laftet tømmer og kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling med tømmeråser i tømmerdelen.

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 høye forekomster.

Elementpipe i lettklinker.

Peisovn er montert i stue og skifer på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen heltrefuru dører.

Hyller i bod. Plassbygd seng med uttrekkbar ekstra liggeplass og køyeseng på et soverom.

- Uthus -

Byggeår: 2019. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Uthus med bod/vedskjul. Oppført i bindingsverk med vindtettetduk og kledd stående villmarkspanel. Fundamentert med lettklinker blokker. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Vindu av malt tre med et lags glass.

Innvendig malt sponplategulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

- Bod -

Byggeår: 1972. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedbod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Skråtak konstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Plassbygd dør.

Preget av elde og slitasje. Registrert råte i kledning/gulvkonstruksjon da det ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning.

Enkel bygning som må ettersees vinterstid jmf snøtyngde. Skjevhet i bygning satt på terreng.

Opplyses om at strømledning ikke er godkjent og tiltak skifte eller frakobling bør foretas.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### **Verditakst**

Kr 2 400 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Selvforskyldt liten vannlekkasje bad vår 2025, forsikrings sak, utbedret av fagfolk.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av ufaglært/

egeninnsats/dugnad. - Nedtaking og bortkjøring av fuktig isolasjon og asfaltplater var egeninnsats. - Montering av isolasjon og asfaltplater i gulv av firma Erland Thon. OBS: Er ikke membran i rommet. - Byttet anode i varmtvannsbereder, egeninnsats. - Byttet dreneringskran vannanlegg, egeninnsats. - Byttet pakninger i oppvaskkummer, egeninnsats. Arbeid utført av Firma Erland Thon (vannlekkasjen).

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet kjøkkenkran, egeninnsats.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Ja. - Tidligere eier opplyste at de gjennomførte drenering rundt hele hytta, og innvendig fuktsikring i krypkjeller. Mener å huske at det ble fortalt at det siste gikk på forsterket bjelkelag, isolering og asfaltplater, og plast og grus på grunnen.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. - I tilstandsrapporten er det påpekt et spor etter fuktighet i én takås, men ingen fukt. Men under snøvær og liten storm første helga i oktober 2025 kom det noen dråper på takåsen. Vi engasjerte tømmer Erland Thon som fant et tynt slipp i en fuge ved pipa. Det ble fuget på nytt, og årsaken skal derfor være faglig utbedret. Det er ikke observert dråper etterpå.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? - Ja. Bestilt befaringsmann 2022. Påpekt mangel ved avstand til treverk fra sotluke er utbedret med sotlukestein. Nytt sett brennsteiner i peisovn. Saken lukket av brann- og feiervesenet.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Den eldste delen av hytta har, sikkert over tiår, sunket noe i den ene enden. Sprekker i grunnmuren tettet sommer 2025. Det er en følbare, men liten svikt i gulv rett innenfor dør fra entre til stue. Den har vært der så lenge vi har hatt hytta, og vi opplever ikke at den har blitt verre.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Litt råte i en planke på siden av gulvbord i inngangsparti og i 2-3 bord i vindskier på hytte. Litt råte nederst på liten vedbod. - Vi har hatt mus inne to ganger. Tetting forsøkt.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, av ufaglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. - 2019: Tatt ned lampe og opplegg. Montert stikk i stue, kjøkken og bad. - 2022: Montering av elbillader med lastfordeler. - 2025: Byttet benkebelysning

til 12 Volt LED. Egeninnsats Arbeid utført av Valdres Installasjon (2019) og Elektroservice (2022)

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Ja. Beskrivelse 2022: Elektroservice Valdres. Samsvarserklæring er etterspurt på flere måter, men firmaet reagerer ikke.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. - Se pkt 6 for arbeid på tak (tetting rundt pipe). Firma Erland Thon. - Ca to m2 utvidelse av plattning. Egeninnsats.

Pkt. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja. Tilbygg i 2005 til opprinnelig hytte fra 1972.

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? - Ja. Tillatelse for tilbygget ble gitt i brev 01.09.2025 på sak 219/25 med kommunens ref.nr. LAUARN - 25/16092.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja. Skaderapport fra mars 2025 etter selvforskyldt vannlekkasje. Er utbedret.

Tilleggs kommentar:

Kjøpt vedfyrst stamp. Installert bredbånd og trådløst nettverk. Byttet sprukket glass i et vindu. Plassbygd køyesenger i et soverom. Byttet alle opptagbare gulvplanker i inngangspartiet. Malt hytte, vinduer, rekkverk og boder. Beiset gangen. Etterfylt jord på del av taket og sådd.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger opplyser at det ble montert "ring hytta varm" i 2019. Det er også montert overvåkningskamera ute.

### **Innhold**

Hytte:

Overbygd inngangsparti, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og bod.  
Terrasse mot nordlig og vestlig retning ca. 55 m<sup>2</sup>.

Uthus:

Bod.

Vedskjul.

### **Standard**

Velkommen til "Vingarbu", en idyllisk eiendom solrikt beliggende i vakker natur på

Dalen. Her kan en nyte gode dager i fredelige omgivelser, eller ta turen ut i fint og variert turterreng sommer som vinter.

Med helårs adkomst, strøm, vann og avløp er det enkelt å samle familien til opplevelselsesrike dager på fjellet. Det er installert bredbånd med trådløst nettverk, noe som gir mulighet for "hjemmekontor", og med elbillader på yttervegg, er det enkelt å reise opp også for dem som kjører elbil.

Eiendommen har en trivelig naturtomt med god plass til parkering, lek og moro. Bebyggelsen er pent tilpasset naturen, hvor hyttas opprinnelige del er oppført i laftet tømmer, og hvor både hytte og uthus har torv på taket. Hyttas store terrasse innbyr til solrike dager og lune høstkvelder med fin utsikt utover området. På terrassen er det en vedfyrt badestamp, og denne vil garantert være fristende for både store og små, selv på friske vinterdager.

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med rødmalt staldør, og gang med god garderobeplass. I tilknytning til gangen er det bod med ekstra lagringsplass. I stua er det åpent og luftig med flere vinduer og mønet himling med flotte tømmeråser. Her er det fine vegger i laftet tømmer og vakkert eikegulv i heltre. Det er god plass til både sofa- og spisegruppe, og en stilig peisovn med innsyn, gir lun og god varme til rommet.

På kjøkkenet er det lunt og koselig med lys kjøkkeninnredning i folierte plater. Innredningen har godt med over- og underskap, og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. På ett av overskapene er det glassdører, og i et hjørneskap er det praktisk hjørnekarusell. På veggen mellom koketopp og overskap er det montert plate, noe som gjør det enkelt å holde rent. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator.

I hytta er det tre fine soverom hvorav ett med dobbeltseng og skap. På ett av soverommene er det familiekøyeseng og køyeseng, totalt 5 sengeplasser, mens det tredje soverommet har dobbeltseng med plassbygd køye over. Dobbeltsengen har praktiske ekstra skuffeseng i sokkelen.

Med vann til yttervegg og pumpe for fylling av stor beholder inne i hytta, har man her god vannforsyning året rundt. På det lyse badet er det servantskap og frittstående dusjkabinett. Rommet varmes opp med panelovn og det er montert ventilvifte i yttervegg. Vannbeholder/150 l tank, pumpe tilknyttet trykktank og liten varmtvannsbereder er skjult bak plexidør.

I hytta er det laget et fint toalettrom med vakkumklosett med kvern, hvor styringspanel m.m. er innebygd i kasse. Som på bad, er det her ventilvifte i yttervegg.

Med eiendommen følger det både uthus og bod/vedskjul. Uthuset har innlagt strøm, og er praktisk plassert i forbindelse med den store terrassen. Her er det god plass til ski, sykler og annet utstyr som er kjekt å ha stående til fjells.

---

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag,TG2

Montert takrenner av tre og kjettingnedløp. Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Andre tiltak:

- Det bør utføres utbedring av takrenner for å tette lekkasjer og eller utskifting for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Manglende utbedring kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Videre inspeksjon anbefales når bygningsdelene ikke er dekket av snø, for å få full oversikt over tilstanden.

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger i laftet 6" tømmer i opprinnelig del, tilbygd i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel. Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

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

Andre 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.

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonen lot seg ikke undersøke nærmere grunnet manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims på tilbygget, men ikke på den opprinnelige delen, og øvrig lufting er ikke kjent. Det er bemerket isdannelse/tapper fra grad/luftesjikt, hvor kondens vurderes som en nærliggende årsak. Ved eventuell bruksendring må det tas høyde for at tiltak kan bli nødvendig, da økt bruk vinterstid og kontinuerlig oppvarming av hytta kan føre til kondensproblematikk. Eier opplyser at det ikke har vært observert isdannelse vinterstid ut fra deres bruk. Det er synlig isolasjon i takfot med netting, og det anbefales å montere dekkbord for å hindre inntrenging av mus eller andre skadedyr. Det er registrert slitasje på vindskiebord.

Andre tiltak:

- Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader, spesielt ved eventuell bruksendring eller økt oppvarming. Videre bør det monteres dekkbord i takfot for å hindre inntrenging av skadedyr, og slitte vindskiebord bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse fra inngangsparti med pverbygg og rundt til vestlig retning med uthus på 55 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:
- Terrassen har skjevhet i konstruksjonen. Konstruksjonen er ikke nærmere undersøkt grunnet snødekke. Det er slitasje på terrassen mot nedløp fra takrenne, hvor fuktbelastning over tid er vurdert som årsak.

Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassen når snøen er borte for å vurdere omfanget av skjevheten og eventuelle nødvendige utbedringer. Slitasje og fuktbelastning ved nedløp fra takrenne bør vurderes utbedring, også omtalt i punkt takrenne.

Innvendig:

#### Overflater,TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, laminat og en stavs eikegulv. Vegger er laftet tømmer og kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling med tømmeråser i tømmerdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis glipper i gulvskjøter, trolig på grunn av flytende legging og manglende innfesting. Fuktskjold er observert ved ås i stue. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag. Eier opplyser at det i 2025 forekom lekkasje ved overgang, hvor håndverker ble kontaktet og utbedret mulig årsak til innvendig fukt. Ifølge eier har det ikke vært lekkasje siden, men området bør holdes under tilsyn. Videre opplyses det om at et vaskefirma i 2025 ved et uhell helte ut vann på gulvet i gangen. Forsikringsselskap ble kontaktet, og det ble rekvirert skadetakst. Det ble ikke avdekket skade, annet enn at teppet trakk til seg vann. Fuktmålinger ble utført, og det ble ikke påvist følgeskader i konstruksjonen. Under befaringen var det ikke synlige fuktskjolder på gulv eller under gulvkonstruksjonen fra kryprom.

Tiltak:

- Konstruksjoner bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 70 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

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

- Avvik/skjevhet er over legganvisning på type gulv og må hensyntas. Bemerket svikt i stuegulv.

Andre tiltak:

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

- Det bør gjennomføres utbedring av gulvkonstruksjonen for å rette opp skjevheter og svikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted, TG2

Elementpipe i lettklinker. Peisovn er montert i stue og skifer på gulv under ovn. Foretatt feietilsyn 03.05.2022

Vurdering av avvik:

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

- Etablert med sotlukestein som følge av avstand til brennbart materiale og er montert for lavt ihenhold til legganvisning. Avstand fra vedovn til brennbart materiale på gulv er 28 cm, oppunder krav om 30 cm. Det er ikke kjent om avvik på dette under tilsyn. Innvendig plate i ovn ble skiftet.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale

branntilsyn eller feier.

#### Våtrom

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Bad har gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant og dusjkabinett. Vann fra beholder/150 l tank, pumpe tilknyttet trykktank og liten varmtvannsbereder. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning. Oppvarming med panelovn. Ventilvifte. Baderom er fra tilbygd år og teknisk forskrift fra 1997-2005 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann direkte fra vannkilde men innvendig forbrukstank, og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har fungert ved forsiktig bruk. Men man må være klar over at ved vannsøl/lekkasje er fare for skade i konstruksjon/sidenforliggende rom, bør ha ettersyn med forbrukstank som bør tømmes ved avreise. Men ved bruk som bad/våtrom må det på bakgrunn av tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Følgende avvik er registrert i rommet: - Manglende tettesjikt. - Manglende sluk. - Gulv lagt flyttende med glipper i skjøt og anbefales tiltak med innfesting, riper/slitasje på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen som er kommentert i forrige punkt.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong, tilbygd med ringmur av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Foretatt dels drenerings arbeid opplyst i 2015, løsning/metodevalg/omfang er ikke opplyst, men stedvis synlig knotteplast langs mur og manglende klemlist på knotteplast. Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er

en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta spesielt i opprinnelig del. 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.

Tiltak:

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

Terrengforhold, TG2

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er avvik:

- Det er registrert isdannelse og fuktpåkjønning mot grunnmur. Det anbefales å lede takvann bort fra bygningskroppen, samt å sørge for tilstrekkelig fall på terrenget ut fra muren for å redusere risikoen for fuktpåkjønning mot kryprom.

Tiltak:

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

- Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig bortledning av takvann og sørges for tilfredsstillende fall på terrenget ut fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktpåkjønning mot krypkjeller og grunnmur.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta kan selges delvis møblert. Hvitevarer medfølger. Evt øvrig innbo og løsøre kan avtales direkte med selger.

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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Antenne for bredbånd.

### **Parkering**

Helårsparkering ved hytta.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Fremtind

, polisenummer 20499232

## **Diverse**

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

Møbler, innbo og løsøre som ikke skal medfølge i salget vil bli fjernet.

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 03.05.2022.

Det ble ved tilsyn påpekt ett avvik og to anmerkninger:

- For liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

- Sprekkdannelse i brannsteiner i vedovnen.

- Feilplasserte røykvarslere.

Disse avvikene / anmerkningene er utbedret av eier og meldt inn til Nord-Aurdal Brannvesen.

Bekreftelse fra brannvesenet er mottatt, og ligger vedlagt i prospektet.

-

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](http://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

Ved og strøm.

### Informasjon om strømforbruk

Etna Nett opplyser:

- Kontrollert i 2017 uten feil eller mangler.
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeil saker.
- Forbruk i 2024 : 8072 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energimerke

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

### Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
58 600 (Omkostninger totalt)

75 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 365 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 368 300 (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. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Feiegebyr pr år: kr. 179,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 179,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 826,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + kr. 1.232,- pr. m<sup>3</sup>.\*

VKR opplyser: Her er det registrert en tett tank på 2 m<sup>3</sup>, som tømmes årlig med slamsugebil. Sist tømt 20.08.2025.

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

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 196.259,-

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 70,- pr. tur. Evt årskort kr. 1.800,- (kr. 900,- for bil nr. 2)

Vedlikehold vei ved behov.

Brøyting kr. 4.188,- pr. 2024/2025.

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 14, bruksnummer 114 i Nord-Aurdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3451/14/114:

10.02.1970 - Dokumentnr: 583 - Erklæring/avtale

Mogelig havneavgift skal betales.

06.01.1969 - Dokumentnr: 39 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:14 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 116712 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:14 Bnr:114

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 2005. Ferdigattest er datert 01.09.2025.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig del fra 1972 iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig

kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det ble foretatt utarbeidelse av tegning, byggesøknad av tilbygg med ferdigattest i 2025. (tidligere er dette ikke foretatt ved oppførelse av hytte eller tilbygg, søkt og godkjent i 2025)

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

-

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

Ifølge Nord Aurdal kommune er bygningen unntatt søknadsplikt og bygningen er registrert tegnet inn på kart.

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

-

Bod:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger.

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder og bygning er nærliggende unntatt fra søknadsplikten.

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

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Vann fra privat borehull, med utvendig kran tilknyttet el-pumpe. Bygningen har ikke innlagt vann direkte fra vannkilde, men innvendig forbruksvanntank på 150 l som påfylles, og vannet fordeles i hytta med pumpe.

(Ikke kjent foretatt vannprøve, jmf eier er det foretatt skylling av brønnshull pga

jerninnehold, forekommer jern i vannet og anbefales tømme/renne regelmessig)

Avløp fra jetzen vakkumtoalett til nedgravd tett-tank. Vaskevann/gråvann til terreng med spredegrøft.

Kommunen opplyser: "Eiendommen har privat avløpsanlegg".

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser\\_kommuneplan.pdf](https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf)

Reguleringsplaner

Id: 0542R113

Navn: DALEN HYTTEOMRÅDE

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.06.2004

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/286/Bestemmelser.pdf>  
- [https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/549/Bestemmelser Dalen h%20o.pdf](https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/549/Bestemmelser%20Dalen%20h.pdf)

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

-

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Registrert friluftsområde
- Naturtyper - verdsatte: Boreal hei - Daladn N1.
- Naturtyper på land (NiN): Boreal hei
- Høyt aktsomhetsområde for radon
- Delfelt vannkraft - Randsfjord, Bergerfoss kraftverk
- Verneplan for vassdrag: Etna
- Verneskog mot fjell

### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

**Legalpant**

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

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

**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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysning kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysning av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk.

kr. 2.990,-, samt provisjon 2,20 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

**Salgsoppgavedato**

20.04.2026





**Velkommen inn!**















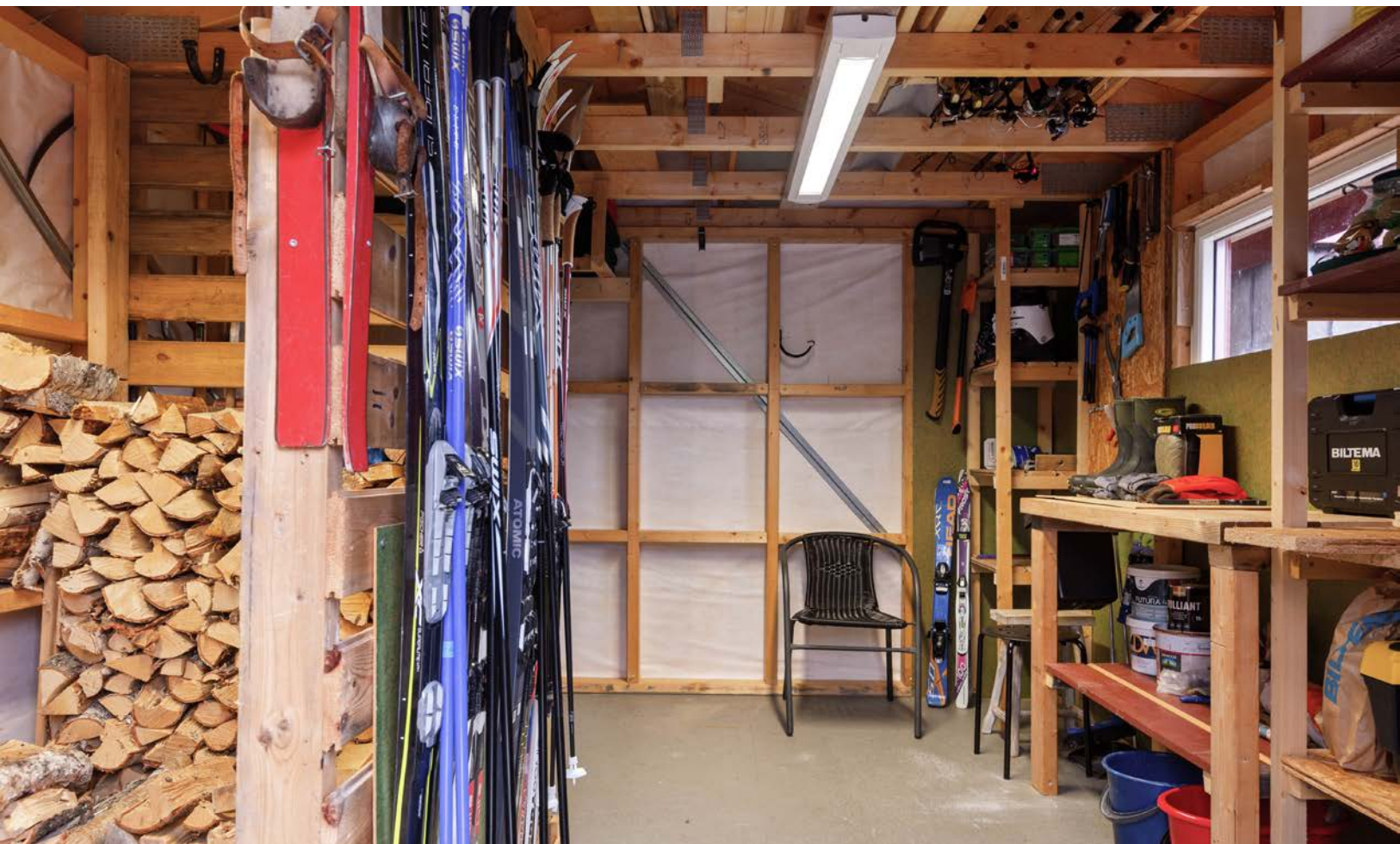












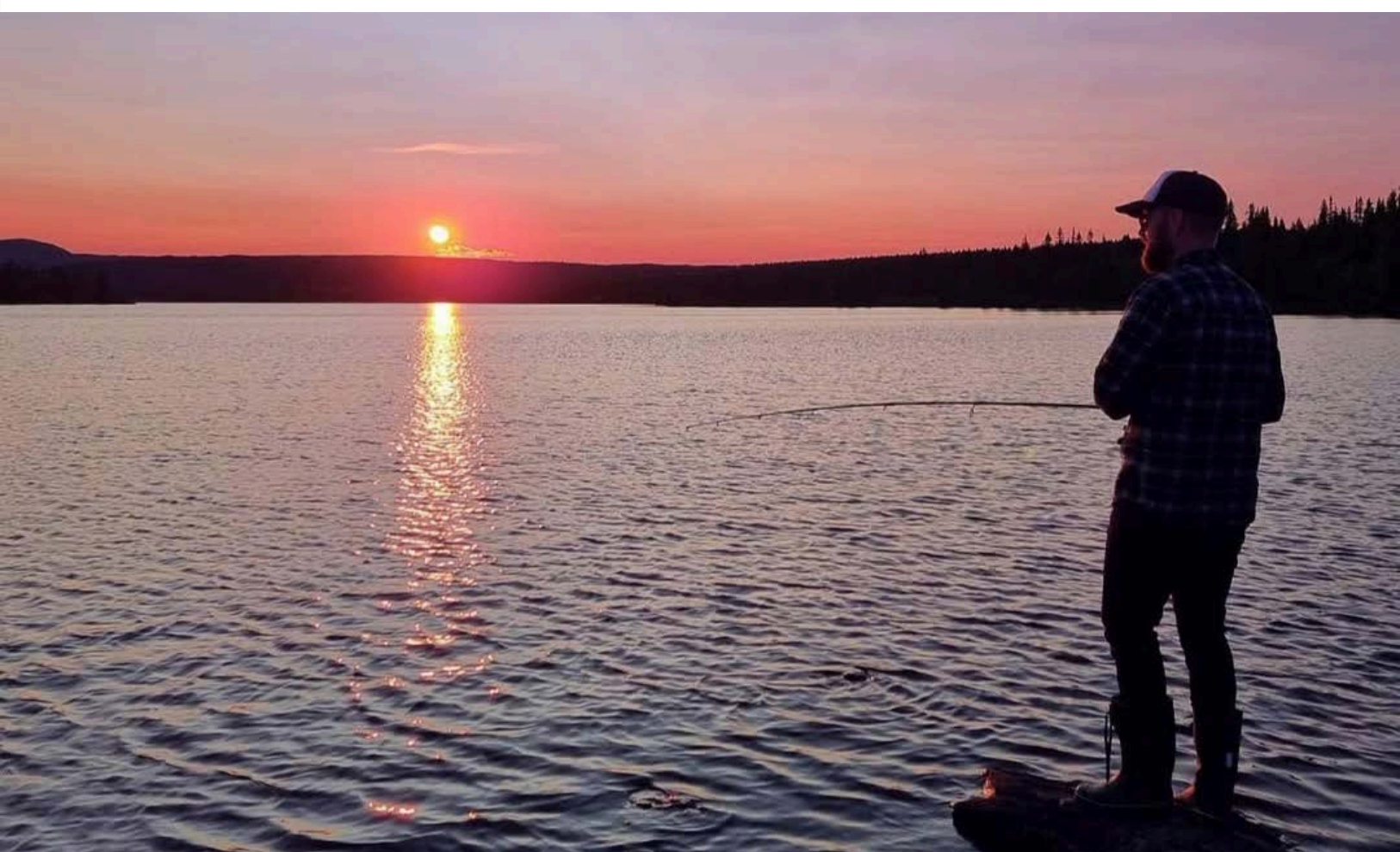


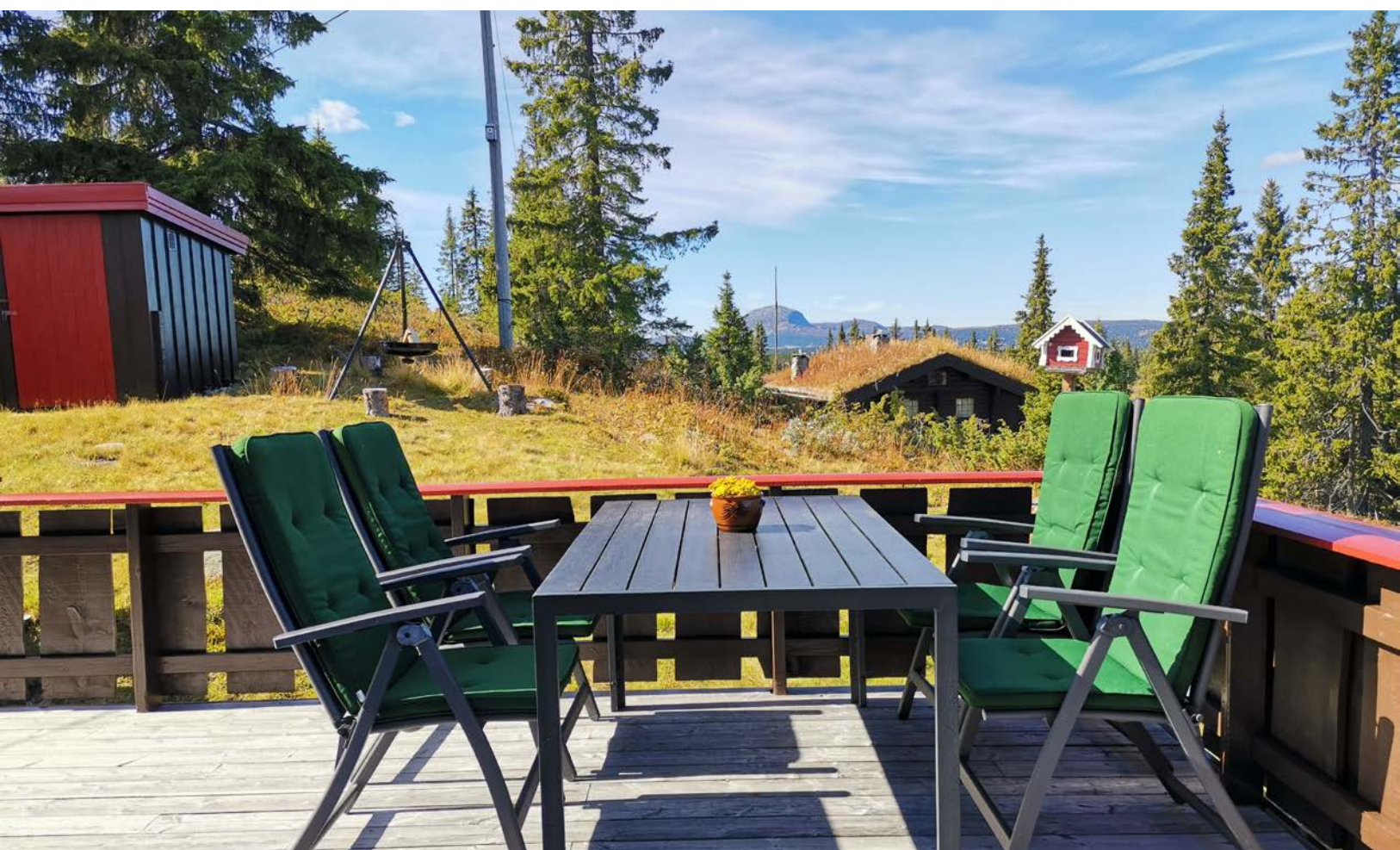






**Nydelig natur!**  
**- Selgers foto-**













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL

 NORD-AURDAL kommune

# gnr. 14, bnr. 114

## Markedsverdi

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 11138-1843

Eiendomsverdi ref nr: JF2049

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2025063, 2026075



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## 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 tømrermestere 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 straktiltak 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 Dalen mot Vinjaråsen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt mot bla. Rundemellen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 21 km. I området er det et fint turterreng sommer som vinter til bla. turmål som Goarn. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like ved.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte, uthus og bod.

Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm og avløp/kloakk, vann fra borehull men ikke innlagt direkte fra vannkilde og innvendig forbrukstank som fordeler vann i hytte. Oppført i laftet tømmer på opprinnelig del av hytta, senere tilbygd i bindingsverk og fundamentert med ringmur av betong. Byggeår er 1972, tilbygd i 2005.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuksikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av bruksslitasje og anbefalinger med enkelte unntak.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Yttervegger i laftet 6" tømmer i opprinnelig del, tilbygd i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner av tre og kjettingnedløp.

Doble koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass. Hovedytterdør av tre i staldør, adkomst til gang.

Terrasse fra inngangsparti med pverbygg og rundt til vestlig retning med uthus på 55 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, laminat og en stavs eikegulv. Vegger er laftet tømmer og kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling med tømmeråser i tømmerdelen.

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 høye forekomster.

Elementpipe i lettklinker.

Peisovn er montert i stue og skifer på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen heltrefuru dører.

Hyller i bod. Plassbygd seng med uttrekkbar ekstra liggeplass og køyeseng på et soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant og dusjkabinett. Vann fra beholder/150 l tank, pumpe tilknyttet trykktank og liten varmtvannsbereider. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning. Oppvarming med panelovn. Ventilifvte.

Baderom er fra tilbygd år og teknisk forskrift fra 1997-2005 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann direkte fra vannkilde men innvendig forbrukstank, og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har fungert ved forsiktig bruk. Men man må være klar over at ved vannsøl/lekkasje er fare for skade i konstruksjon/sidenforliggende rom, bør ha ettersyn med forbrukstank som bør tømmes ved avreise.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, og ventilator. Hjørnekarusell. Plate på vegg med flisetterligning ved koketopp. Et overskap med glassdør.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminatgulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkum klosett med kvern, styringspanel mm i plassbygd kasse. Ventilifvte i yttervegg og tilluft i dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. Utvendig skap

# Beskrivelse av eiendommen

med fjernavleser på yttervegg. Elbillader.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 m.o.h.

Uthus med bod/vedskjul. Oppført i bindingsverk med vindtettetud og kledd stående villmarkspanel. Fundamentert med lettklinker blokker. Saltakkonstruksjon med takstoler, teknet med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Vindu av malt tre med et lags glass. Innvendig malt sponplategulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakt.

Vedbod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Skråtak konstruksjon med sperrer, teknet med stålplater. Plassbygd dør.

## 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 moderat til lave forekomster.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det ble foretatt utarbeidelse av tegning, byggesøknad av tilbygg med ferdigattest i 2025. (tidligere er dette ikke foretatt ved oppførelse av hytte eller tilbygg, søkt og godkjent i 2025)

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Nord Aurdal kommune er bygningen unntatt søknadsplikt og bygningen er registrert tegnet inn på kart.

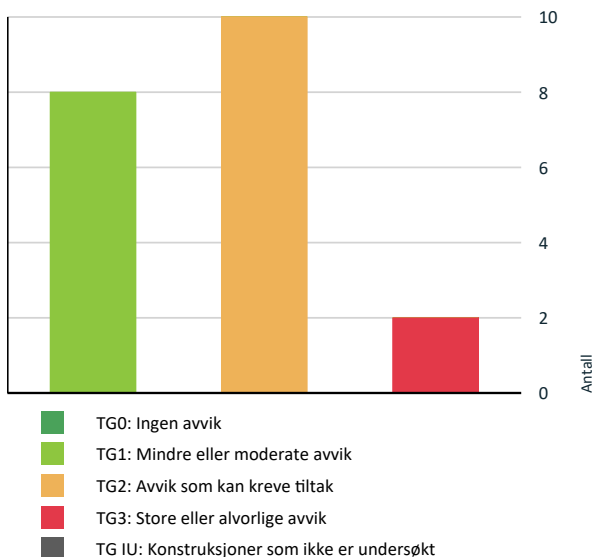
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder og bygning er nærliggende unntatt fra søknadsplikten.

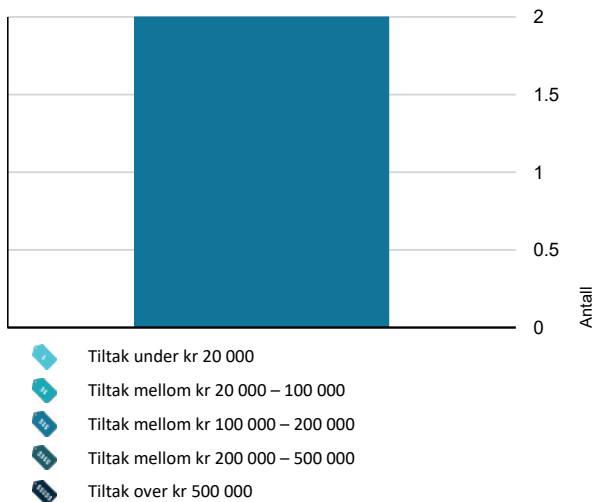
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygd gang, to soverom, bad, toalettrom og bod
2007	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
2009	Modernisering	Peisovn i 2009, skiftet innmat/plate i oven i 2022
2016	Modernisering	Gulvkonstruksjon i opprinnelig del er renoveret med gulv, isolasjon og stubbeloft. Samt forsterket bæring med ståldrager
2019	Modernisering	Foretatt tiltak og påkostninger i tidsperiode 2019-2023: - Koketopp og benkebelysning på kjøkken - Oppusset et soverom med plassbygd seng og malt vegg og himling - Overflatebehandlet vegg i gang - Div. elarbeider med endring av kabler og punkt mm. - Montert elbillader - Utvidet terrasse og montert badestamp - Ny strømledning til uthus - Skiftet plater i vedovn og montert sotlukestein - Vedlikeholdt torv - Spylt borebrønn - Skiftet kjøkkenkran og lokal utbedret varmtvannsbereider

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ved befaring var taket snødekt og taktekkning er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekkning. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Montert takrenner av tre og kjettingnedløp.

Det er begrenset mulighet for vurdering av takrenner, beslag, takstige, etc. fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av takrenner for å tette lekkasjer og eller utskifting for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Videre inspeksjon anbefales når bygningsdelene ikke er dekket av snø, for å få full oversikt over tilstanden.



Lekkasjer på takrenner og skjevheter i overgang skjøt

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegger i laftet 6" tømmer i opprinnelig del, tilbygd i bindingsverk kledd med stående villmarkspanel.

Det er begrenset mulighet for vurdering av nedre del av yttervegg fordi de helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen lot seg ikke undersøke nærmere grunnet manglende inspeksjonsmuligheter.

Det er registrert spalter i gesims på tilbygget, men ikke på den opprinnelige delen, og øvrig lufting er ikke kjent.

Det er bemerket isdannelse/tapper fra grad/luftesjikt, hvor kondens vurderes som en nærliggende årsak. Ved eventuell bruksendring må det tas høyde for at tiltak kan bli nødvendig, da økt bruk vinterstid og kontinuerlig oppvarming av hytta kan føre til kondensproblematikk. Eier opplyser at det ikke har vært observert isdannelse vinterstid ut fra deres bruk.

Det er synlig isolasjon i takfot med netting, og det anbefales å montere dekkbord for å hindre inntrenging av mus eller andre skadedyr.

Det er registrert slitasje på vindskiebord.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader, spesielt ved eventuell bruksendring eller økt oppvarming.

Videre bør det monteres dekkbord i takfot for å hindre inntrenging av skadedyr, og slitte vindskiebord bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse.

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn.



Begrenset lufting, og manglende dekkbord mot isolasjon

## ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

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

Tilstandsgrad gjenspeiler godt vedlikehold, selv om det må hensyntas alder på vinduer og kontinuerlig vedlikehold må foretas for å øke levetid.

## ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Hovedytterdør av tre i stalldør, adkomst til gang.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse fra inngangsparti med pverbygg og rundt til vestlig retning med uthus på 55 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

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

Terrassen har skjevhet i konstruksjonen. Konstruksjonen er ikke nærmere undersøkt grunnet snødekke.

Det er slitasje på terrassen mot nedløp fra takrenne, hvor fuktbelastning over tid er vurdert som årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrassen når snøen er borte for å vurdere omfanget av skjevheten og eventuelle nødvendige utbedringer.

Slitasje og fuktbelastning ved nedløp fra takrenne bør vurderes utbedring, også omtalt i punkt takrenne.

# Tilstandsrapport



Kjettingnedløp fra takrenne forårsaker fuktpåkjenning mot terrasse

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv er belagt med lakkert heltregulv, laminat og en stavs eikegulv. Vegger er laftet tømmer og kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet himling med tømmeråser i tømmerdelen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glipper i gulvskjøter, trolig på grunn av flytende legging og manglende innfesting.

Fuktskjold er observert ved ås i stue. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag. Eier opplyser at det i 2025 forekom lekkasje ved overgang, hvor håndverker ble kontaktet og utbedret mulig årsak til innvendig fukt. Ifølge eier har det ikke vært lekkasje siden, men området bør holdes under tilsyn.

Videre opplyses det om at et vaskefirma i 2025 ved et uhell helte ut vann på gulvet i gangen. Forsikringsselskap ble kontaktet, og det ble rekvirert skadetakst. Det ble ikke avdekket skade, annet enn at teppet trakk til seg vann. Fuktmålinger ble utført, og det ble ikke påvist følgeskader i konstruksjonen. Under befaringen var det ikke synlige fuktskjolder på gulv eller under gulvkonstruksjonen fra kryprom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes.



Fuktskjolder på ås ved pipestamme, under befaring var det ikke fuktutslag ved fuktmåletaking

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 70 mm i hele rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Avvik/skjevhet er over legganvisning på type gulv og må hensyntas. Bemerket svikt i stuegulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av gulvkonstruksjonen for å rette opp skjevheter og svikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker. Peisovn er montert i stue og skifer på gulv under ovn.

Foretatt feietilsyn 03.05.2022

#### Vurdering av avvik:

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

Etablert med sotlukestein som følge av avstand til brennbar materiale og er montert for lavt ihenhold til legganvisning. Avstand fra vedovn til brennbar materiale på gulv er 28 cm, oppunder krav om 30 cm. Det er ikke kjent om avvik på dette under tilsyn. Innvendig plate i ovn ble skiftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

### TG 1 Krypkjeller

#### Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over kryprom.

Fra luke i gulv ved inngangsparti er kryprom inspisert, det er foretatt tiltak i 2019 med bla. plast/dampspærre på grunn med sand over og klemlister inntil mur samt etablert ytterligere ventilering. Videre ble det utbedret under bad som følge av lekkasje i 2025.

Kryprom forøvrig var uten anmerkninger, men krypkjeller er en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng der kontinuerlig tilsyn må foretas.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen heltrefuru dører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Hyller i bod.  
Plassbygd seng med uttrekkbar ekstra liggeplass og køyeseng på et soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad har gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant og dusjkabinett. Vann fra beholder/150 l tank, pumpe tilknyttet trykktank og liten varmtvannsbereder. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning. Oppvarming med panelovn. Ventilvifte.

Baderom er fra tilbygd år og teknisk forskrift fra 1997-2005 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann direkte fra vannkilde men innvendig forbrukstank, og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har fungert ved forsiktig bruk. Men man må være klar over at ved vannøst/lekkasje er fare for skade i konstruksjon/sidenforliggende rom, bør ha ettersyn med forbrukstank som bør tømmes ved avreise.

Men ved bruk som bad/våtrom må det på bakgrunn av tilstand og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Manglende tettesjikt.
- Manglende sluk.
- Gulv lagt flyttende med glipper i skjøt og anbefales tiltak med innfesting, riper/slitasje på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

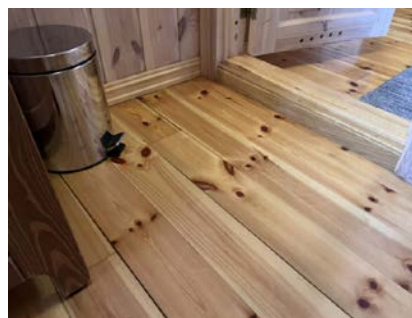
### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ved fuktmåletaking av gulv på bad var det ikke fuktutslag



Manglende tettesjikt i rom for å ansees som et våtrom

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen som er kommentert i forrige punkt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, og ventilator. Hjørnekarusell. Plate på vegg med flisetterligning ved koketopp. Et overskap med glassdør.

Normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > TOALETROM

### TO 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom har laminatgulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Montert vakkum klosett med kvern, styringspanel mm i plassbygd kasse. Ventilvifte i yttervegg og tilluft i dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, avtrakk fra bad og ventilator på kjøkken.

### Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Utvendig skap med fjernavleser på yttervegg. Elbillader.

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.  
**1987 Inninstallert sannsynlig 22/10-1987, ifølge Etna Nett. Nytt anlegg i tilbygg 2004/05. Montert 4 nye stikk+flyttet lampe i bod i 2019. Byttet lysarmatur mot 12 ledlamper kjøkken i 2024.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja i årene vi har eid hytta. Og ifølge tidligere eier er, men 12v ledlamper er montert selv.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Se punkt 1. Samsvarserklæring foreligger fra 2019**

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?

**Ja Kontroll av elanlegg i 2017, da utført og godkjent av Vokks (Etna Nett)**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei Tidligere varmegang i kontakt på bad, skiftet av elektriker i 2019**

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringskap

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

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

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

#### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



Sikringskap



Utvendig skap og elbillader

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong, tilbygd med ringmur av lettklinker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foretatt dels drenerings arbeid opplyst i 2015, løsnings/metodevalg/omfang er ikke opplyst, men stedvis synlig knotteplast langs mur og manglende klemlist på knotteplast.

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

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.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 m.o.h.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Det er registrert isdannelse og fuktpåkjenning mot grunnmur. Det anbefales å lede takvann bort fra bygningskroppen, samt å sørge for tilstrekkelig fall på terrenget ut fra muren for å redusere risikoen for fuktpåkjenning mot kryprom.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig bortledning av takvann og sørges for tilfredsstillende fall på terrenget ut fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktpåkjenning mot krypkjeller og grunnmur.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### 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 moderat til lave forekomster.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Vurdering av avvik:

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

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

2019

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold****Beskrivelse**

Uthus med bod/vedskjul. Oppført i bindingsverk med vindtetteduk og kledd stående villmarkspanel. Fundamentert med lettklinker blokker. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til bod. Vindu av malt tre med et lags glass.

Innvendig malt sponplategulv, ellers uinnred. Strøm med belysning og kontakt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1972

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Vedbod oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Skråtak konstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Plassbygd dør.

Preget av elde og slitasje. Registrert råte i kledning/gulvkonstruksjon da det ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning.

Enkel bygning som må ettersees vinterstid jmf snøtyngde. Skjevhet i bygning satt på terreng.

Opplyses om at strømledning ikke er godkjent og tiltak skifte eller frakobling bør foretas.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Gang, Bod, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Uthus, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 12 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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

2 400 000

## Konklusjon markedsverdi

2 400 000

## 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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Høvssjøvegen 34 ,2890 ETNEDAL 114 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	28-03-2021	4 290 000	<b>4 290 000</b>		4 290 000	<b>37 632</b>
2 Kattulvegen 37 ,2890 ETNEDAL 67 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	23-06-2024	2 600 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>37 313</b>
3 Tårnvegen 57 ,2890 ETNEDAL 70 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	06-10-2019	1 990 000	<b>2 350 000</b>		2 350 000	<b>34 559</b>
4 Putteskålvegen 11 ,2890 ETNEDAL 45 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	08-05-2022	1 490 000	<b>1 470 000</b>		1 470 000	<b>32 667</b>
5 Dalsvegen 181 ,2890 ETNEDAL 91 m <sup>2</sup> 1970 5 sov	21-11-2021	1 800 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>20 330</b>

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

Forsikring (stipulert)	Kr.	4 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 780 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

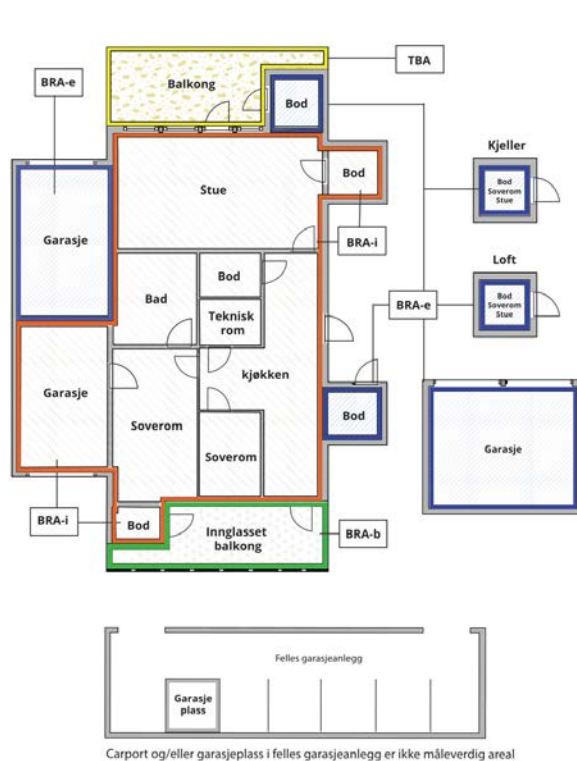
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	69			69	55	2	71
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>55</b>	<b>2</b>	<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom 3		

### 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 ble foretatt utarbeidelse av tegning, byggesøknad av tilbygg med ferdigattest i 2025. (tidligere er dette ikke foretatt ved oppførelse av hytte eller tilbygg, søkt og godkjent i 2025)

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ifølge Nord Aurdal kommune er bygningen unntatt søknadsplikt og bygningen er registrert tegnet inn på kart.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

### Romfordeling

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

### Kommentar

Ikke målbart areal pga lav takhøyde, gulvareal er 5 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ifølge Nord Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder og bygning er nærliggende unntatt fra søknadsplikten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Tone Christin Svebakken	Kunde
	Kjell Johansen	Kunde
20.3.2025	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Tone Christin Svebakken	Kunde
	Kjell Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	14	114		0	1440 m <sup>2</sup>	Arealet er hentet fra eier/skylddelingsforretning, ca areal	Eiet

### Adresse

Tårnvegen 57

### Hjemmelshaver

Johansen Kjell 1/2, Svebakken Tone Christin 1/2

### 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 Dalen mot Vinjaråsen i Nord Aurdal kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt mot bla. Rundemellen. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er omlag 21 km. I området er det et fint turterreng sommer som vinter til bla. turmål som Goarn. Preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like ved.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel og parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Vann fra privat borehull, med utv. kran tilknyttet el-pumpe. (ikke kjent foretatt vannprøve, jmf eier er det foretatt skylling av brønnshull pga jerninnhold, forekommer jern i vannet og anbefales tømme/renne regelmessig)  
Bygningen har ikke innlagt vann direkte fra vannkilde. Men innvendig forbruksvanntank på 150 l som påfylles og vann fordeles i hytta med pumpe.

### Tilknytning avløp

Avløp fra jetzen vakkumtoalett til nedgravd tett-tank. Vaskevann/gråvann til terreng med spredegrøft. (type er opplyst, ikke tilstandsvurdert/kontrollert, men ikke opplyst om avvik jmf eier)

### Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Dalen hytteområde, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomt

Tomt er naturtomt i skrående fjellterreng ved barskog ca 930 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 takstrappen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2019

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20499232			

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst fra 2019 og 2025			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.03.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Byggetegning, byggesøknad om tilbygg og ferdigattest datert 2025			Gjennomgått		Nei
Skaderapport, kalkyle og faktura fra utførende jmf skade i 2025			Gjennomgått		Nei
Skademelding 2026 angående vann på gulv gang			Gjennomgått		Nei
Beskrivelse tetting ved pipe i 2025			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere bygning eiendommen med 14/114 i Nord Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings og oppmålinger på stedet, samtale med rekviert og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer. 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201250093	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tone Christin Svebakken	Kjell Johansen
<b>Gateadresse</b>	
Tårnvegen 57	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ETNEDAL	2890
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	20499232

Document reference: 1201250093

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Selvforskyldt liten vannlekkasje bad vår 2025, forsikrings sak, utbedret av fagfolk.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Nedtaking og bortkjøring av fuktig isolasjon og asfaltplater var egeninnsats. - Montering av isolasjon og asfaltplater i gulv av firma Erland Thon. OBS: Er ikke membran i rommet. - Byttet anode i varmtvannsbereider, egeninnsats. - Byttet dreneringskran vannanlegg, egeninnsats. - Byttet pakninger i oppvaskkummer, egeninnsats.

Arbeid utført av

Firma Erland Thon (vannlekkasjen).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet kjøkkenkran, lovlig egeninnsats.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at de gjennomførte drenering rundt hele hytta, og innvendig fuksikring i krypkjeller. Mener å huske at det ble fortalt at det siste gikk på forsterket bjelkelag, isolering og asfaltplater, og plast og grus på grunnen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I tilstandsrapporten er det påpekt et spor etter fuktighet i én takås, men ingen fukt. Men under snøvær og liten storm første helga i oktober 2025 kom det noen dråper på takåsen. Vi engasjerte tømrer Erland Thon som fant et tynt slipp i en fuge ved pipa. Det ble fuget på nytt, og årsaken skal derfor være faglig utbedret. Det er ikke observert dråper etterpå.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bestilt befaring 2022. Påpekt mangel ved avstand til treverk fra sotluke er utbedret med sotlukestein. Nytt sett brennsteiner i peisovn. Saken lukket av brann- og feiervesenet..

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Den eldste delen av hytta har, sikkert over tiår, sunket noe i den ene enden. Sprekker i grunnmuren tettet sommer 2025. Det er en følbare, men liten svikt i gulv rett innenfor dør fra entre til stue. Den har vært der så lenge vi har hatt hytta, og vi opplever ikke at den har blitt verre.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

- Litt råte i en planke på siden av gulvbord i inngangsparti og i 2-3 bord i vindskier på hytte. Litt råde nederst på liten vedbod. - Vi har hatt mus inne to ganger. Tetting forsøkt.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- 2019: Tatt ned lampe og opplegg. Montert stikk i stue, kjøkken og bad. - 2022: Montering av elbillader med lastfordeler. - 2025: Byttet benkebelysning til 12 Volt LED. Lovlig egeninnsats.

Arbeid utført av

Valdres Installasjon (2019) og Elektroservice (2022)

Filer

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

2022: Elektroservice Valdres. Samsvarserklæring er etterspurt på flere måter, men firmaet reagerer ikke.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

- Se pkt 6 for arbeid på tak (tetting rundt pipe). Firma Erlend Thon. - Ca to m2 utvidelse av plating. Egeninnsats.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilbygg i 2005 til opprinnelig hytte fra 1972.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tillatelse for tilbygget ble gitt i brev 01.09.2025 på sak 219/25 med kommunens ref.nr. LAUARN - 25/16092.

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

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

- Skaderapport fra mars 2025 etter selvforskyldt vannlekkasje. Er utbedret. - Tilstandsrapport 2025 (finnes i salgsoppgave).

Filer

2025\_03\_31 Skaderapport vannskade Valdres Takst og eiendom Fremtind.pdf

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Kjøpt vedfyrst stamp. Installert bredbånd og trådløst nettverk. Byttet sprukket glass i et vindu. Plassbygd køyesenger i et soverom. Byttet alle opptagbare gulvplanker i inngangspartiet. Malt hytte, vinduer, rekkverk og boder. Beiset gangen. Etterfylt jord på del av taket og sådd.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

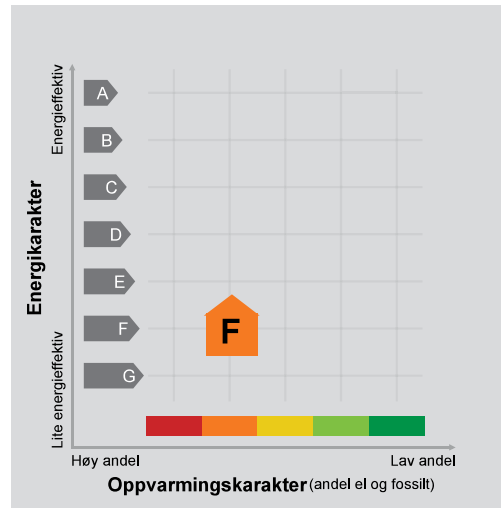
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Svebakken	eae27b793da85d6fa8f0d 454ee1fd578dc59d439	22.12.2025 15:54:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Johansen	fc553c083570cc79d741e7 3be6c818bfd7367a0b	22.12.2025 13:55:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250093

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

Adresse	Tårnvegen 57
Postnummer	2890
Sted	ETNEDAL
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158093146
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163011
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 9 697 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 040 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 250 liter ved

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 14, Bruksnr 114	<b>Kommune:</b>	3451 Nord-Aurdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	101 Nord-Etnedal
Veiadresse:	Tårnvegen 57, gatenr 1183	<b>Valgkrets:</b>	1 Nord-Aurdal
	2890 Etnedal	<b>Kirkesogn:</b>	3100102 Skrautvål
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Vingarbu	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	06.01.1969	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>					
<b>Arealmerknad:</b>	Fiktive grenser				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3451/14/114	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2013	Berørt	3451/14/7	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2013	Berørt	3451/14/114	0,0
Feilretting	Forretning:	01.01.2000	Avgiver	3451/14/114	0,0
	Matrikkelført:	10.01.2019			
Skylddeling	Forretning:	06.01.1969	Avgiver	3451/14/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/14/114	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tårnvegen 57	H0101	Fritidsbolig	70,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.07.1971
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	70,0	Igangset.till.:	29.07.1971
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.08.1972
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158093146			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			70,0		70,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,5	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300735704			Antall etasjer:	1

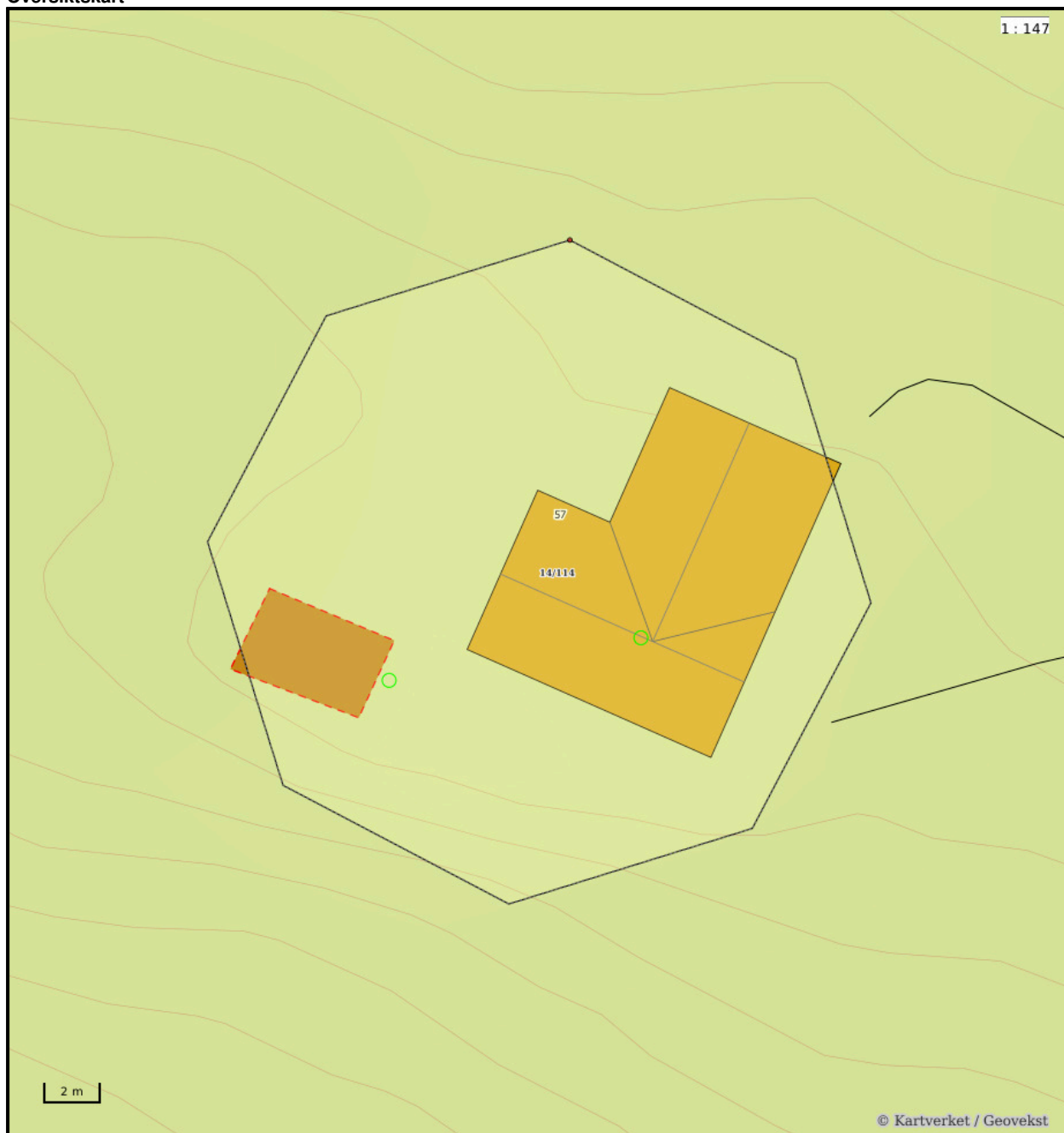
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,5	12,5				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

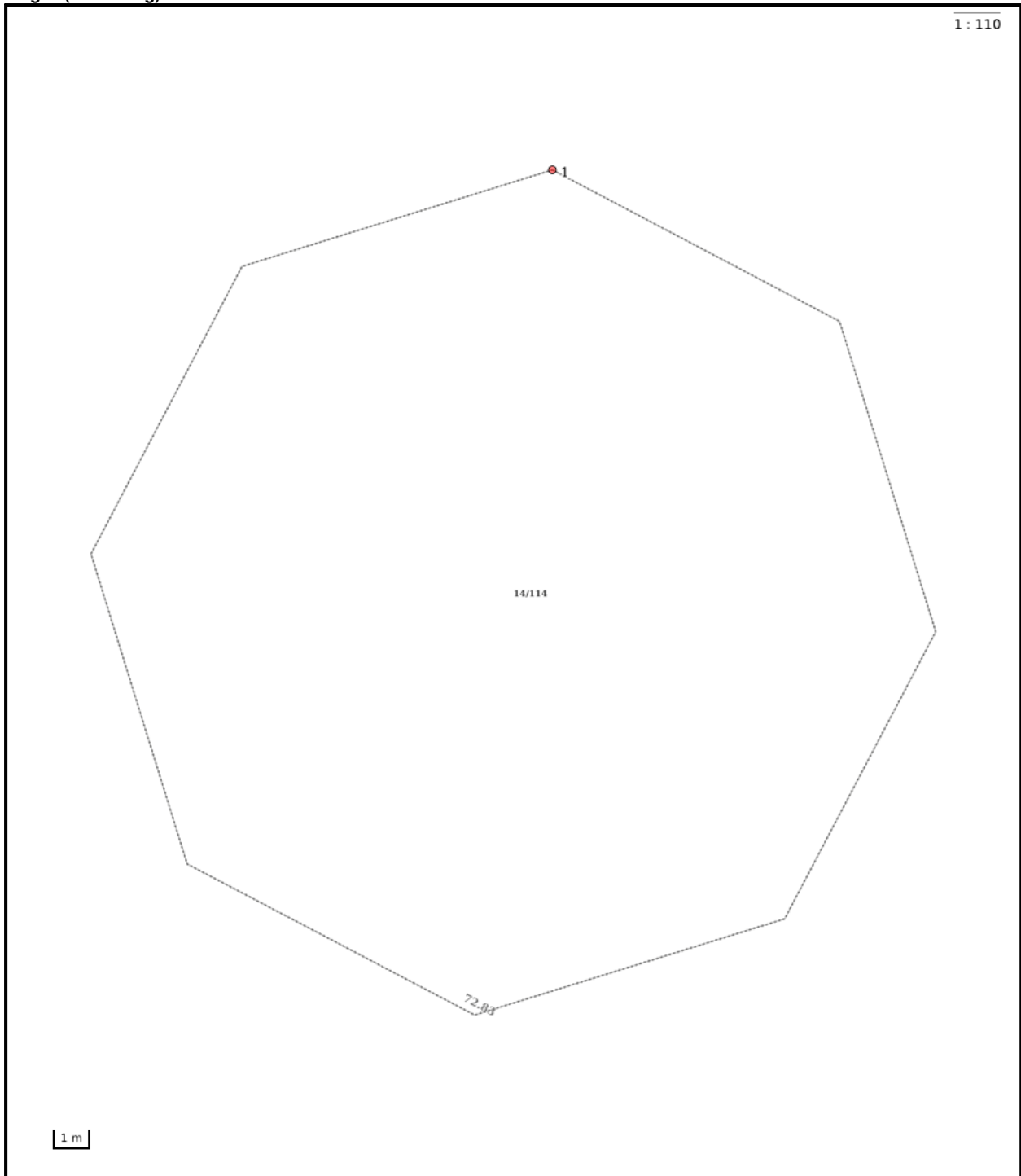
**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 400,10m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Fiktive grenser  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 771 259,90	521 568,17	72,83m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



## Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0542K020
<b>Navn</b>	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 400 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig
	<b>Delareal</b> 400 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 910_113 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0542R113
-----------	----------

<b>Navn</b>	DALEN HYTTEOMRÅDE
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.06.2004
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/286/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/286/Bestemmelser.pdf</a></li> <li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/549/Bestemmelser%20Dalen%20h%20o.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/549/Bestemmelser%20Dalen%20h%20o.pdf</a></li> </ul>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 197 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse</p> <p><b>Delareal</b> 203 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Jord- og skogbruk</p>

## **Reguleringsbestemmelser for: DALEN HYTTEOMRÅDE (jfr. PBL § 25, 1. ledd).**

### **§ 1. BYGGEOMRÅDER**

#### **Områder for fritidsbebyggelse**

- Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det utarbeides en situasjonsplan (målestokk minst 1:1000) og profiler som viser hyttene sin utforming/fargebruk og plassering i det enkelte delområde. Situasjonsplanen skal vise hvordan eksisterende terreng er tenkt bevart mest mulig. Høydesetting av hytta (golvnivå) i forhold til terrenget skal vises. Uteplass skal merkes dersom denne skal planeres.
- Total bebyggelse på tomta skal ikke overskride 125 m<sup>2</sup> T-BRA.
- På eiendommer der det ligger til rette for det, kan det føres opp inntil 3 bygg – hytte, anneks og uthus/garasje. Anneks og uthus/garasje kan maksimalt være 25 m<sup>2</sup> T-BRA hver. Hvis det blir satt opp 2 eller 3 bygninger, skal disse plasseres i tunform, og så nær hverandre at de senere ikke kan inngå i egne tomter som kan fradeles.
- Møneretning på hovedhytta skal som hovedregel være orientert langs med terrengkotene.
- Bygningene sin utforming og materialbruk skal tilpasses tradisjonell byggeskikk i området. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22° – 27°, og tilnærmet samme takvinkel på alle bygg på samme tomt. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annen takvinkel. Til taktekking skal det brukes naturmaterialer (torv, skifter eller tre).
- Maksimal mønehøyde er 5,2 m fra ferdig grunnmur. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m over topp grunnmur. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke være over 0,8 m. Gavlveggen skal være vesentlig smalere enn langveggen. Største tillatte bredde på hovedhytte er 7,5 m.
- Vinduer i taket er ikke tillatt. Materialet i eksteriøret skal i hovedsak være stein og tre. Vegg-, murflater, vindskier, takrenner og innramming rundt vinduene skal males/beises i mørk farge i ”jordfargespekteret”. Liggende panel der bordene overlapper hverandre, er forbudt.
- Hyttene skal plasseres slik at de er best mulig tilpasset terrenget. I forbindelse med hytta er det ikke tillatt å planere i større utstrekning enn det som er nødvendig for plassering av hytta med tilknyttet terrasse. Høyde på fylling/skjæring kan maksimalt avvike 1,0 m fra opprinnelig. Tomta sin naturlige vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad bevares.
- Til hovedhytta kan anlegges terrasse eller et lite område ved inngangsparti med gjerde. Området kan ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> og gjerdet må være festet til veggen på hytta. På området kan det brukes gras, grus, natursteinheller og tregolv.
- Anneks og uthus/garasje mindre enn 25 m<sup>2</sup> kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.
- Det kan anlegges uteplass på inntil 30 m<sup>2</sup>. Uteplassen skal fundamenteres av drenerende masser, og ha dekke av grus, gras eller natursteinheller.
- Det skal opparbeides to biloppstillingsplasser på hver tomt eller i felles parkeringsareal som vises i byggesøknaden. Høyde på fylling og skjæring skal ikke overstige 1 m fra eksisterende terreng. Der det blir nytt støttemurer skal disse utføres som tørrmurte natursteinsmurer og skråninger skal avrundes og sås til.
- Flaggstenger og portaler er ikke tillatt på nye tomter.
- All framføring av elektrisitet skal skje i form av jordkabel og helst langs veier.
- Byggegrensen fra senterlinjen av adkomstveger skal være min. 8 meter.

#### **Område for turistrettet virksomhet**

- Byggeområdet for turistrettet virksomhet kan utvikles i form av utleiehytter, serviceanlegg m.m. Ny bebyggelse krever egen bebyggelsesplan for området. I byggeområdet er turistrettet virksomhet fastsatt til 20%.

### **§ 2. FAREOMRÅDER**

- Høgspenntrase i luftstrekk langs veien er regulert som fareområde med total bredde på 10 meter.

### § 3. SPESIALOMRÅDER

#### Privat veg

- Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av rydding/planering av adkomstveier, skal skje mest mulig skånsomt. Privat gjennomkjøringsvei skal ha formålsbredde på 10 meter, hvorved kjørebanelen skal være 4 meter bred. Andre fellesveier skal ha formålsbredde på min. 8 meter, hvorved kjørebanelen skal være maks. 4 meter bred, mens mindre adkomstveier skal ha 6 m formåls-redde. Dersom en skal ha kantrekke må vegarealet økes med en halv meter (bratt terreng/skråning).

#### Friluftsområde

- I områdene kan det kun gjennomføres forsiktig tynning av vegetasjon
- Putteskardtjednet kan mudres opp og mindre dam kan etableres etter anvisning og tillatelse fra NVE. Det kan oppføres brygge og området kan utvikles som et aktivitetsområde forutsatt hensyn til naturlandskap omkring.
- Turstier kan opparbeides på enkel måte i 2 m bredde med rydding av vegetasjon, fjerning av steiner og tuer, eventuell legging av kavler, klopper eller lignende over våte parti. Skilting og merking skal skje på en enhetlig måte og etter helhetlig plan.
- Trase for skiløype kan opparbeides på enkel måte i 4 meters bredde på barmark med rydding av vegetasjon og grovplanering og legging av klopper for oppkjøring på lite snø. Skilting og merking skal skje på en enhetlig måte.
- I området for skileik, akebakke og lignende aktiviteter kan det gjennomføres rydding av vegetasjon langs definerte traseer. Det kan også gjennomføres grovplanering i traseer og nødvendig drenering. Det er ikke tillatt med oppføring av andre byggverk eller andre inngrep. Før oppstart skal kommunen godkjenne en helhetlig plan for området.

#### Drikkevann

- Området rundt vannposten skal sikres mot forurensning.

#### Infiltrasjonsanlegg / vann- og avløp

- Det skal foreligge en godkjent rammeplan for avløp/utslipptillatelse før det gis tillatelse til å legge inn vann i nye og eksisterende hytter. Ved hytter som ikke kan knyttes til felles avløpsanlegg, kan det gis tillatelse til separate avløpsanlegg på vilkår definert i utslipptillatelsen. Den felles utslipptillatelsen for Dalen hytteområde skal være så detaljert at den angir hvilke hytter/tomter dette gjelder, samt utforming av avløpsanlegg.

#### Tranformator – Renovasjon – Radiofyr

- Bygninger og installasjoner skal tilpasses området i utforming og bruk unntatt radiofyren på Linken.

#### Bevaring av kulturminner

- Der som det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, j.fr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



Nord-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 14/114  
Adresse: Tårnvegen 57  
Utskriftsdato: 29.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Privat veg
	Anlegg for telekommunikasjon
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse



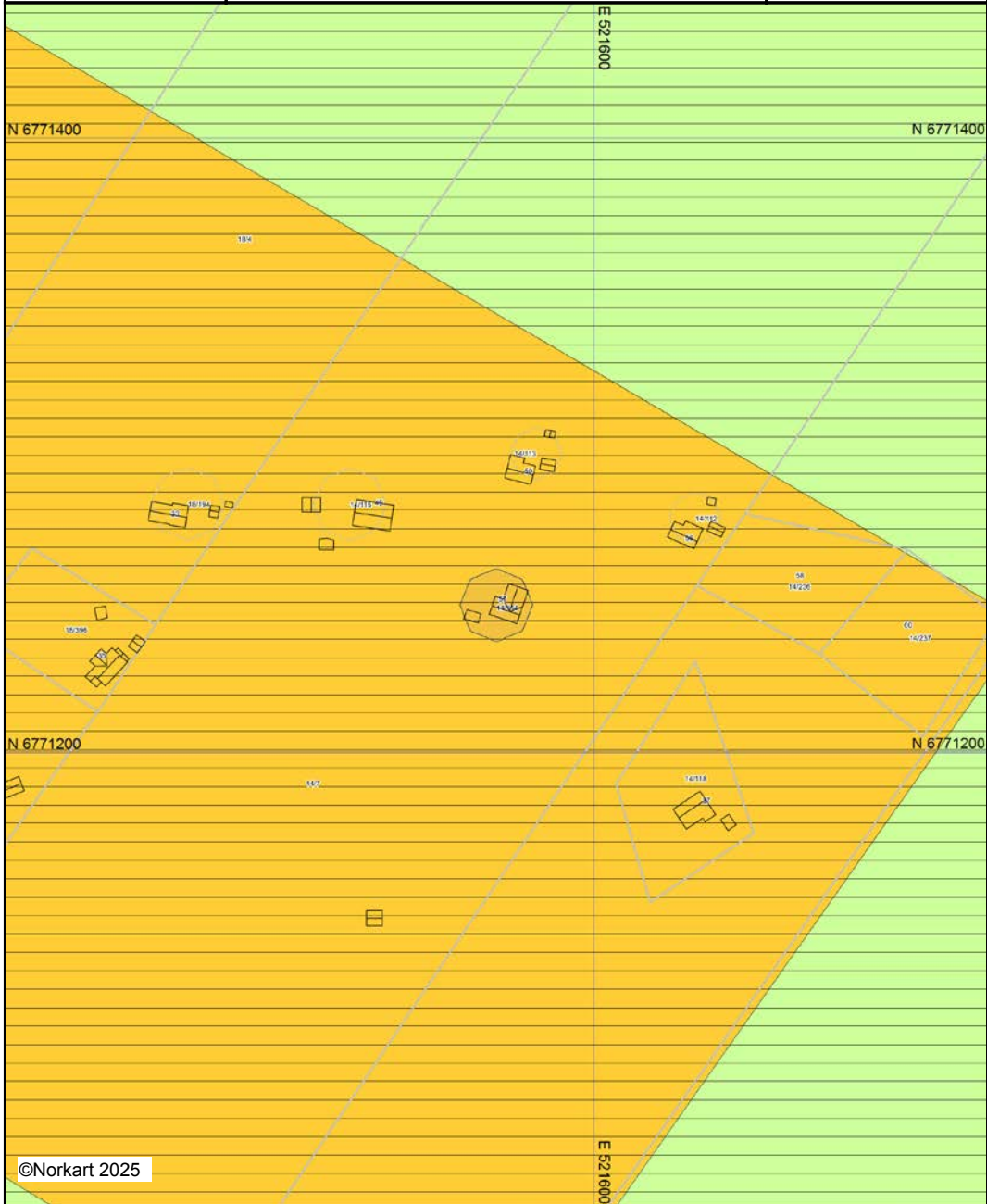
Nord-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 14/114  
Adresse: Tårnvegen 57  
Utskriftsdato: 29.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2025


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

## Tegnforklaring


 *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*  
Fritidsbebyggelse - fremtidig

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

 *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*  
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

 *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*  
Detaljeringsgrense

 *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

Eiendom	3451 14/114		
Utskriftsdato	29.08.2025	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.

### 12 Berørte datasett

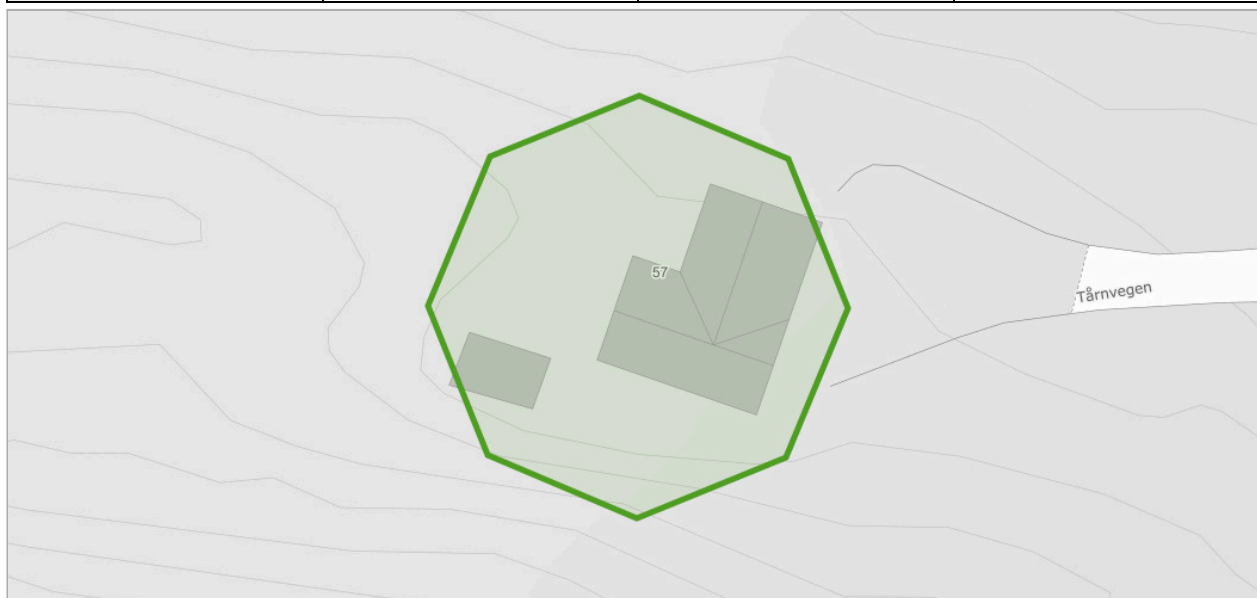
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Vernskog

### 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdeedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttle
- ❷ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tettsteder
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Vindkraft
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokalteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepssone naturområder
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låsettingsplasser
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Villreinområder

## FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	26.08.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

### Tegnforklaring

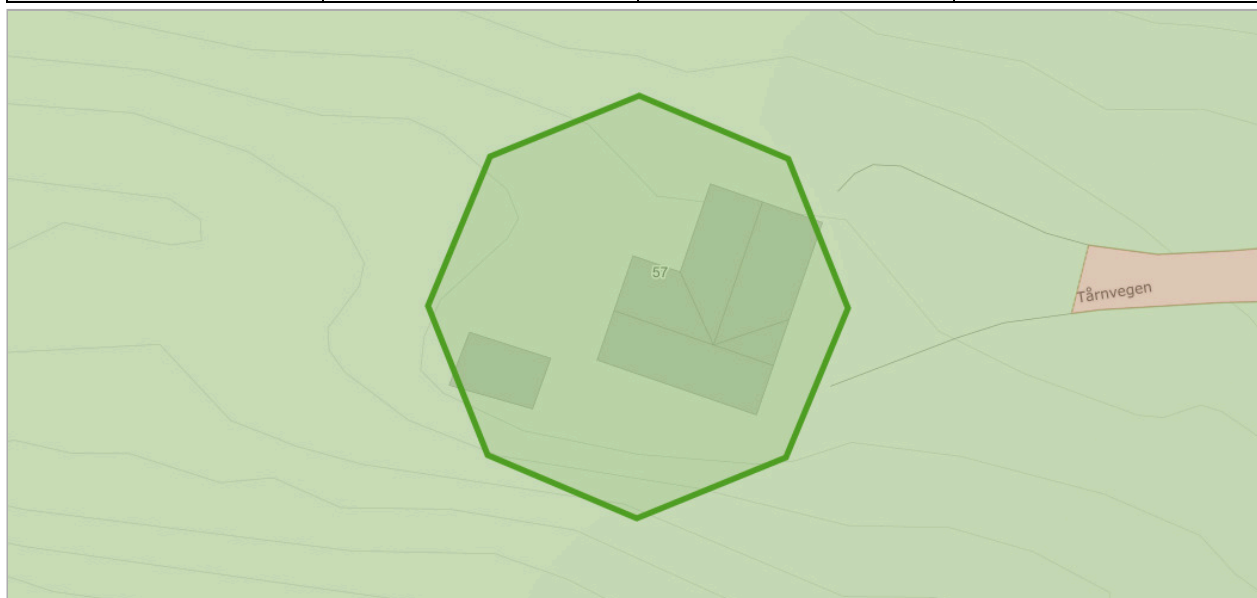


### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	1	25566149	riving

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	26.08.2025
-------	----------	---------	------------



### 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

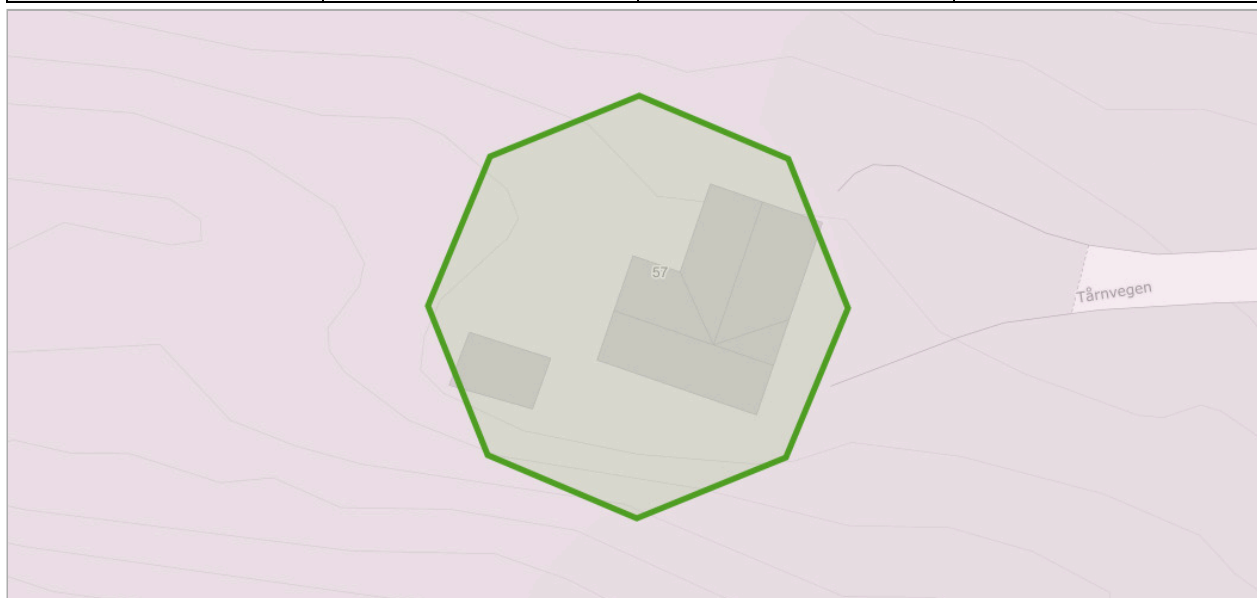
Skog
Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog

## Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder



Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.08.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

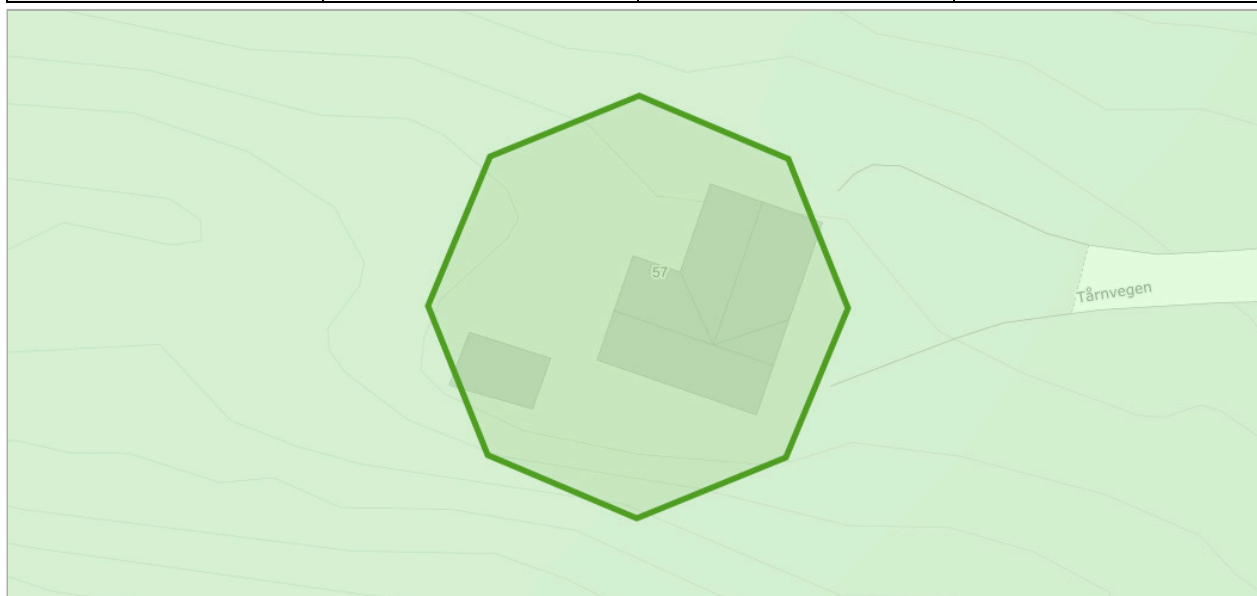
 Kartlagte friluftslivsområder
 Registrert friluftslivsområde

### Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Grøslie-Etnsenn	stortTurområdeUtenTilrettelegging	registrertFriluftslivsområde	<a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025589">Faktaark (pdf)</a> ( <a href="http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025589">http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025589</a> )

## 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

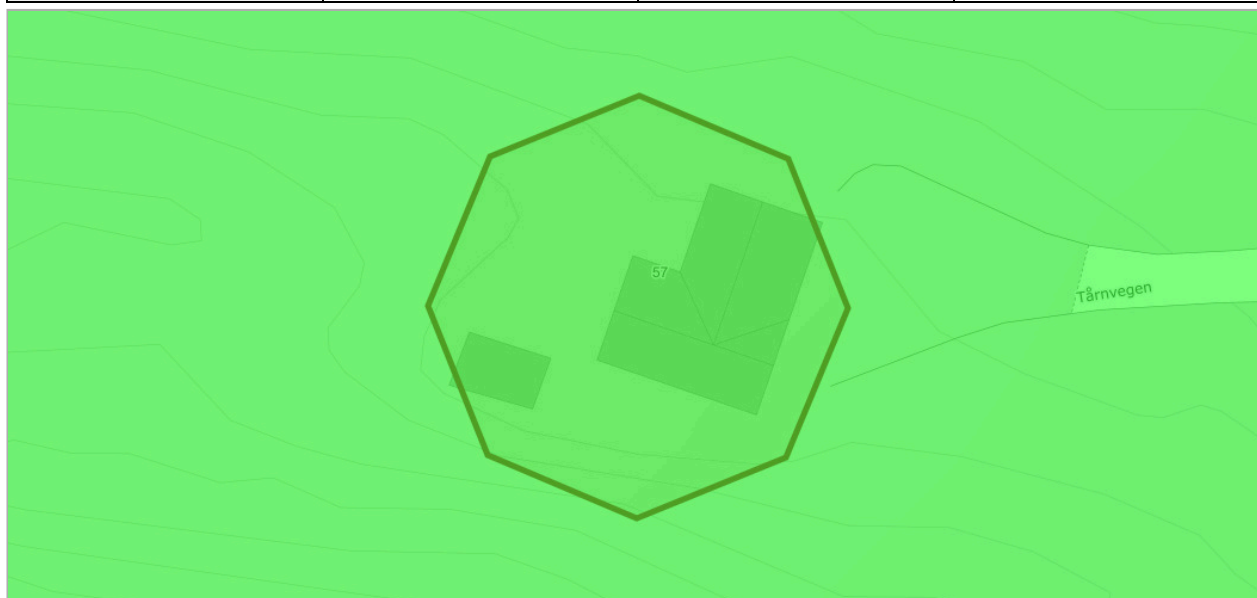
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

### Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.08.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

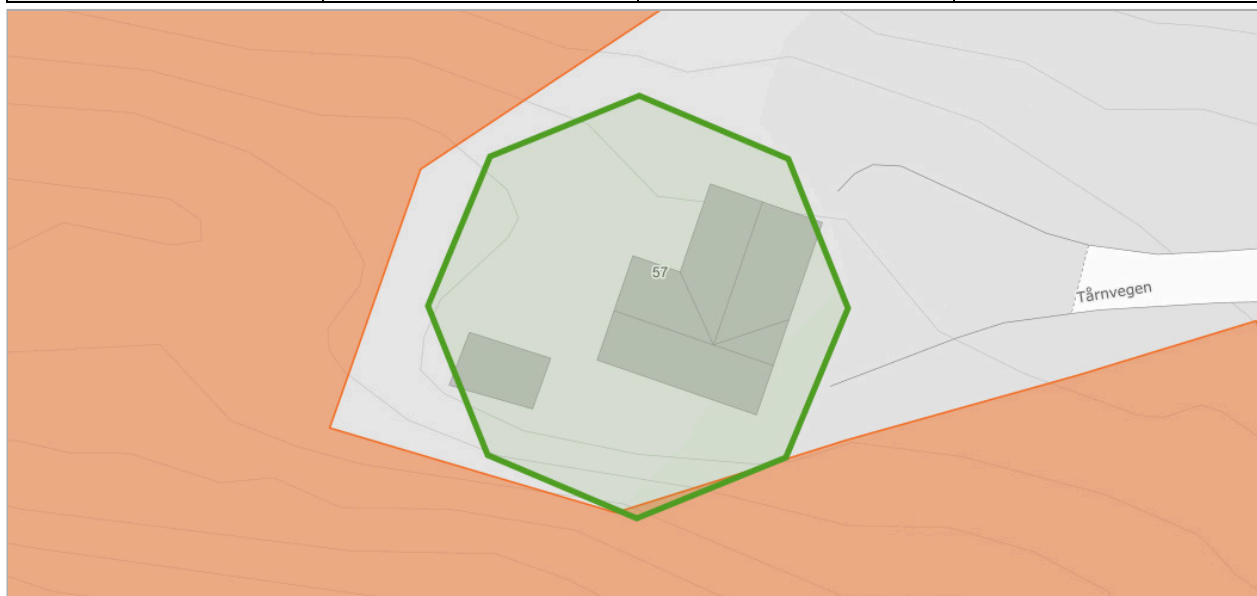
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

## Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgsriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgsriterier.

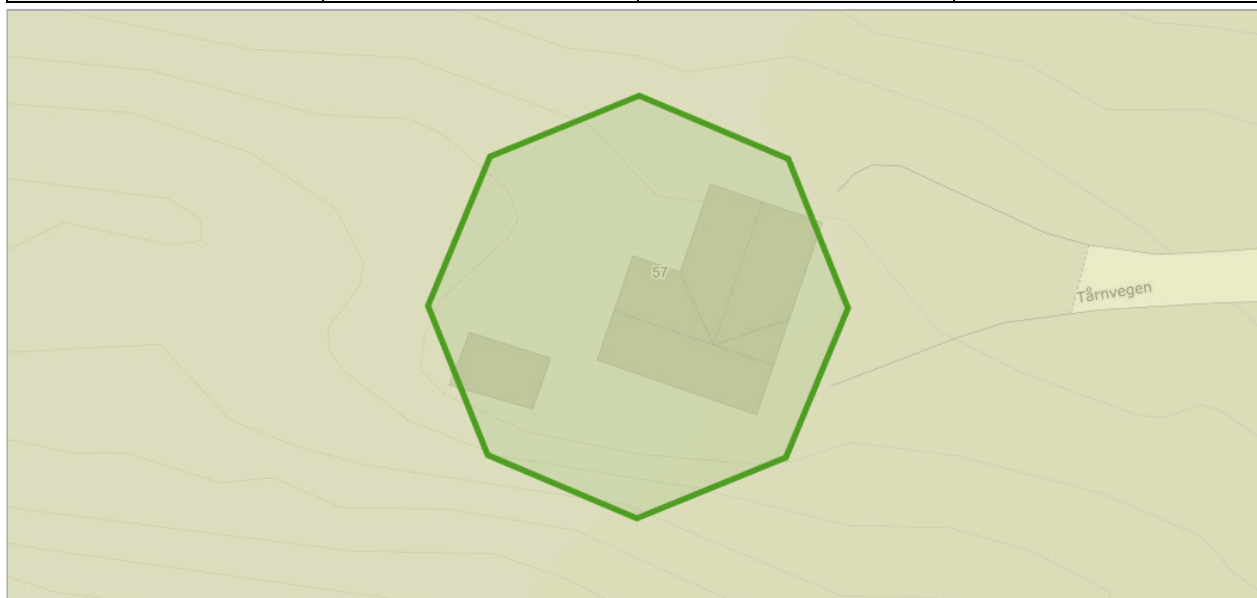
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

### Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Stor verdi	Boreal hei	Meget god (5 - 20m)	Daladn N 1	<a href="https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2010052141">Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2010052141)</a>	<a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010052141">Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010052141)</a>

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.08.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

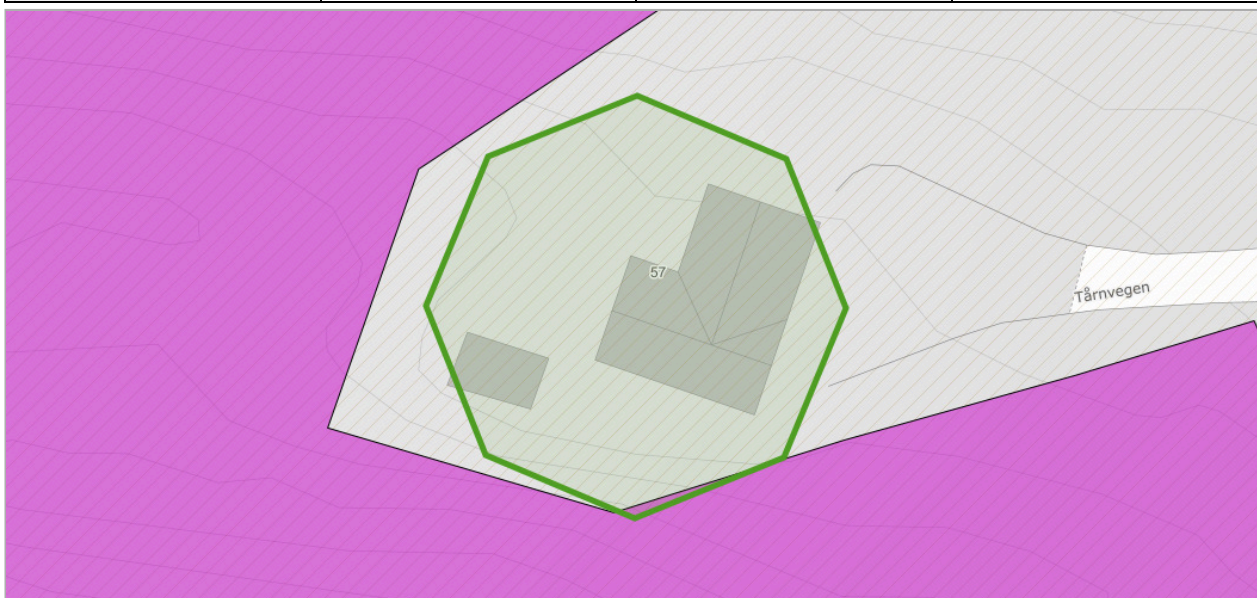
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

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

## Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.08.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Dekningsområde

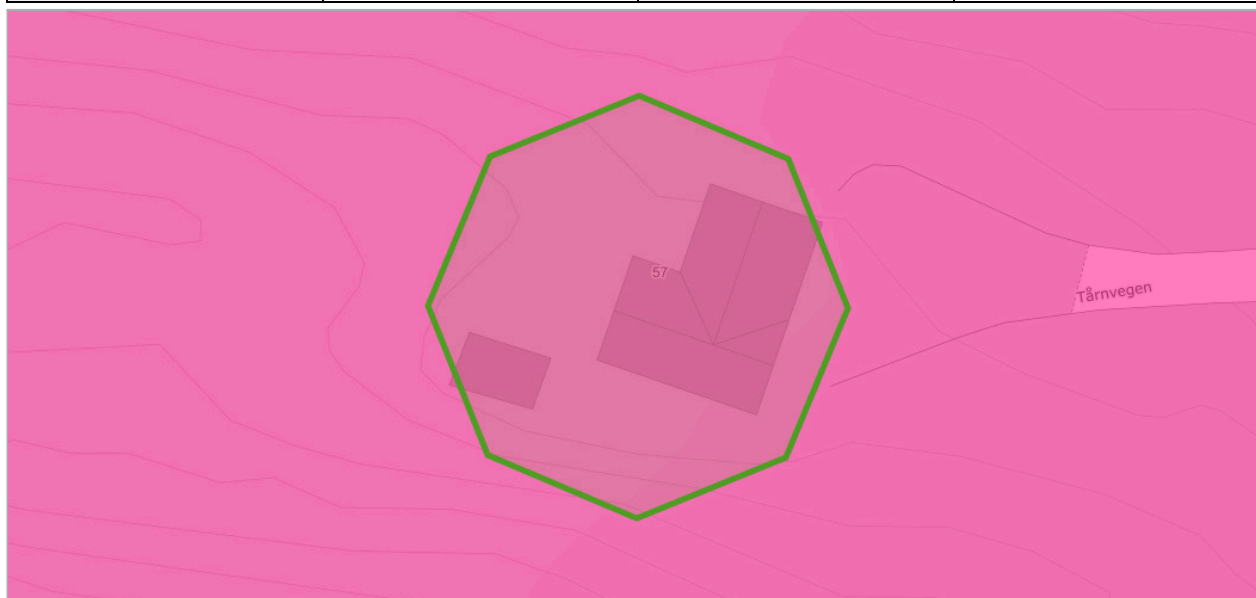
Navn	Kartlegger	År
Steinsetbygdi - supl2015	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2020

### Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Moderat lokalitetskvalitet	Boreal hei	dårlig	Ja	<a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010052141">Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2010052141)</a>

## 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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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

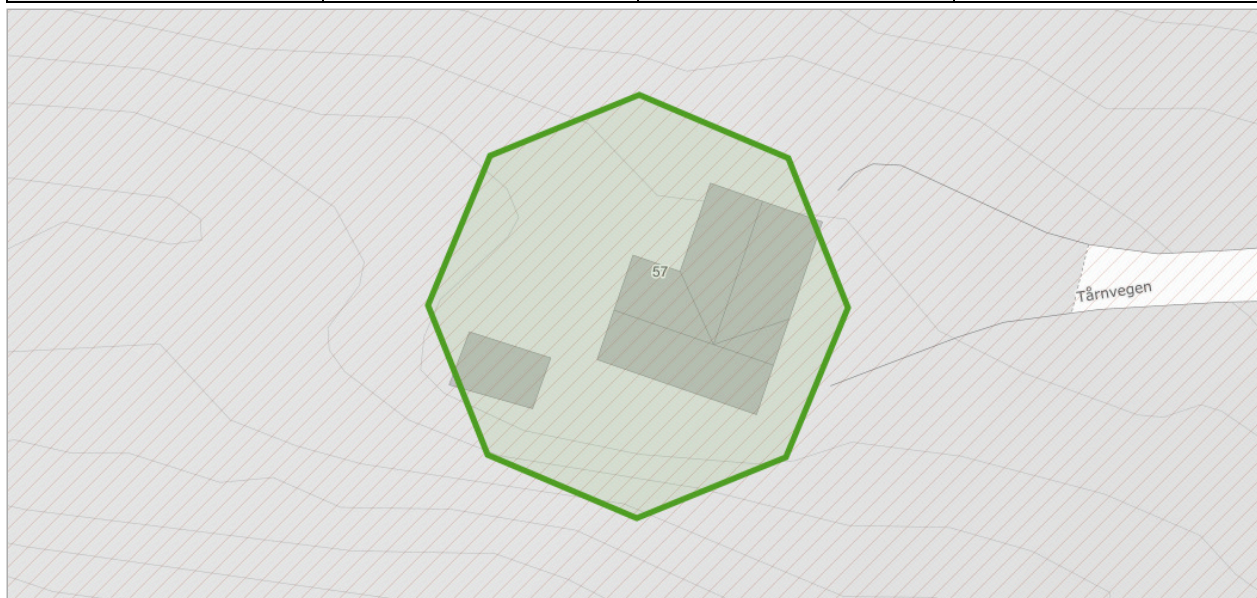
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav
■ Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	27.08.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

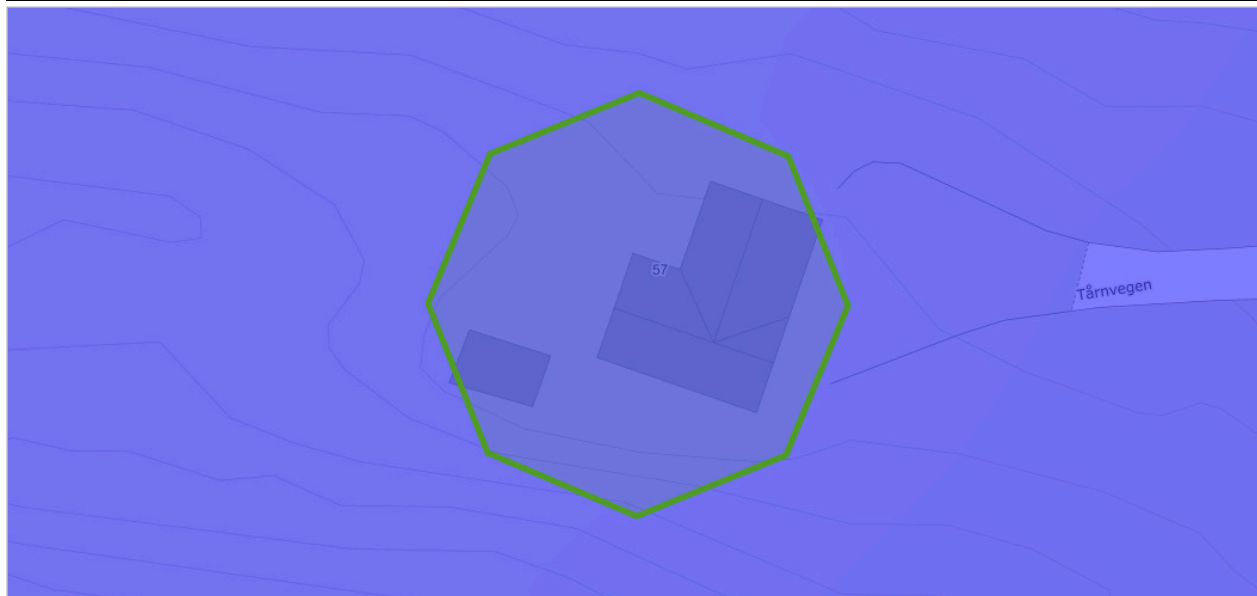
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RANDSFJORD	Bergerfoss

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	28.08.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

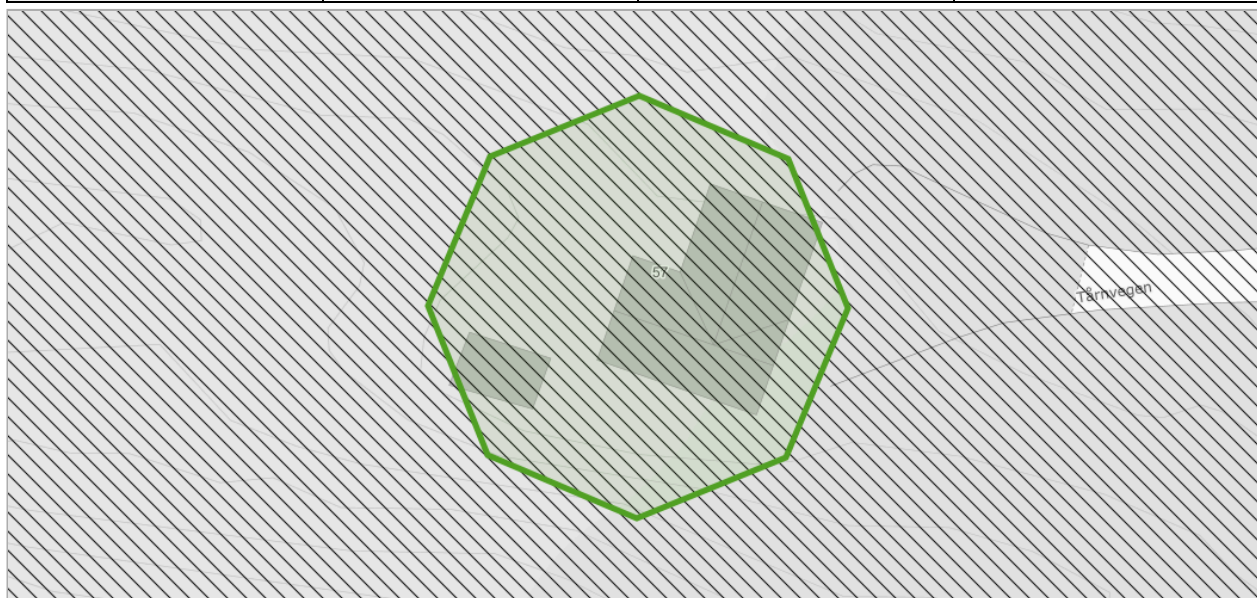
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

<b>Navn</b>
Etna

## Vernskog

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

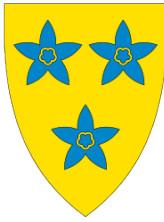


### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



## Nord-Aurdal kommune

Boks 143,  
2901 Fagernes

**Org.nr.:** 961 381 908

**Telefon:** 61 35 90 00

**E-post:** [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
29.08.2025

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	14	<b>Bruksnr.</b>	114	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL								

### 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"/>
<b>Kommentarer:</b>		

#### 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.



## Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	14	<b>Bruksnr.</b>	114	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	826,00 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Slam	2 590,00 kr
<b>Sum</b>	<b>5 911,52 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	206500 prom	4.00	1/1	0 %	826,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 450,25 kr</b>

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

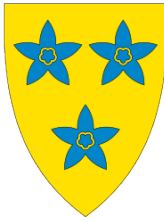
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



## Nord-Aurdal kommune

Boks 143,  
2901 Fagernes

**Org.nr.:** 961 381 908

**Telefon:** 61 35 90 00

**E-post:** [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
29.08.2025

### Opplysning om piper og ildsted:

<b>Gårdsnr:</b>	14	<b>Bruksnr:</b>	114	<b>Festenr:</b>	0	<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Adresse:</b>	Tårnvegen 57 H0101, 2890 ETNEDAL						

#### Skorstein og ildsted

Det er registrert, avvik og anmerkning etter tilsyn på denne adressen.  
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

#### Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:  
Nils Eirik Sogn Espeseth  
Brannforebygger  
Nord-Aurdal brannvesen



## Nord-Aurdal kommune

**Adresse:** Boks 143, 2901 Fagernes

**Telefon:** 61 35 90 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	14	<b>Bruksnr.</b>	114	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL								

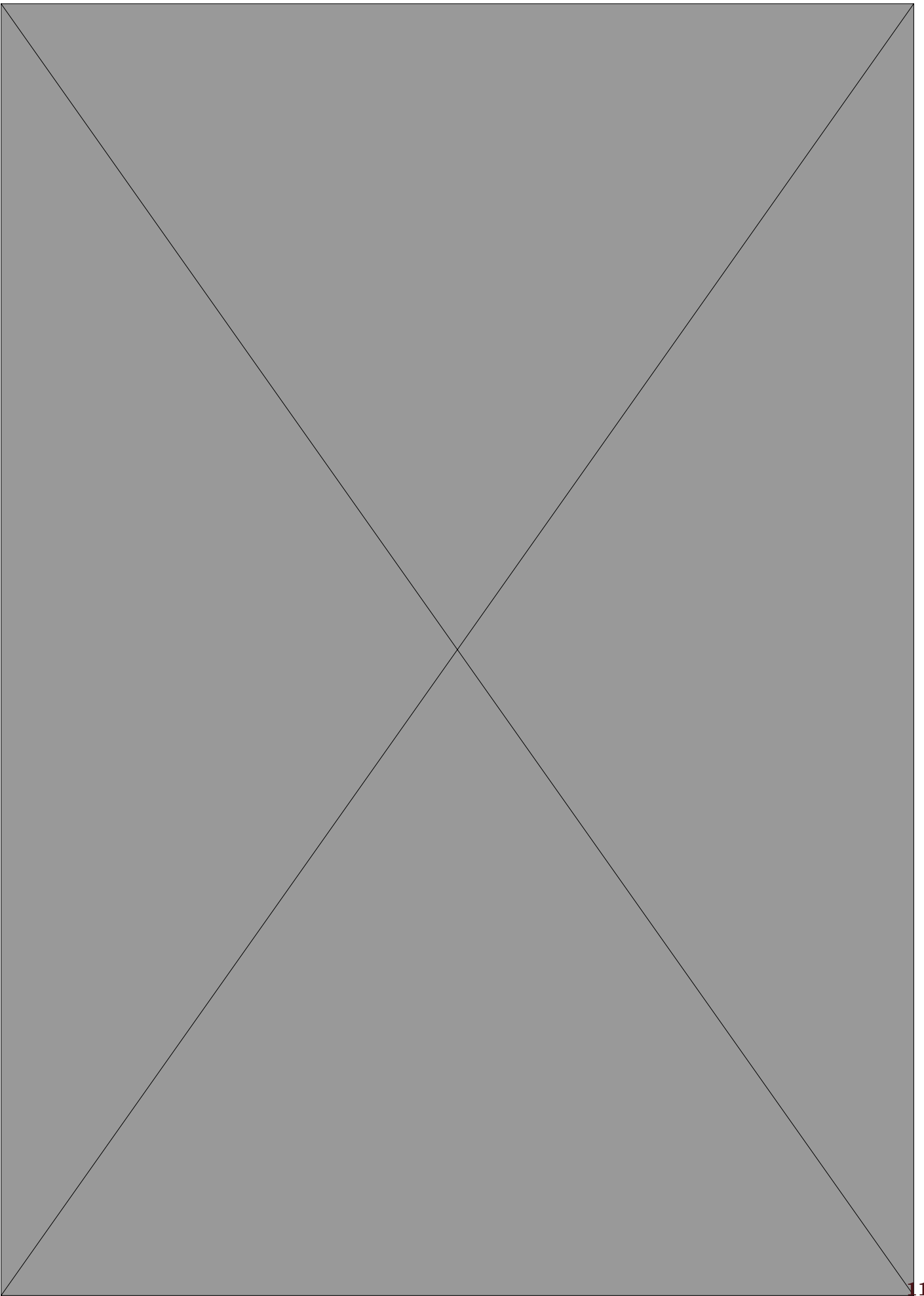
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

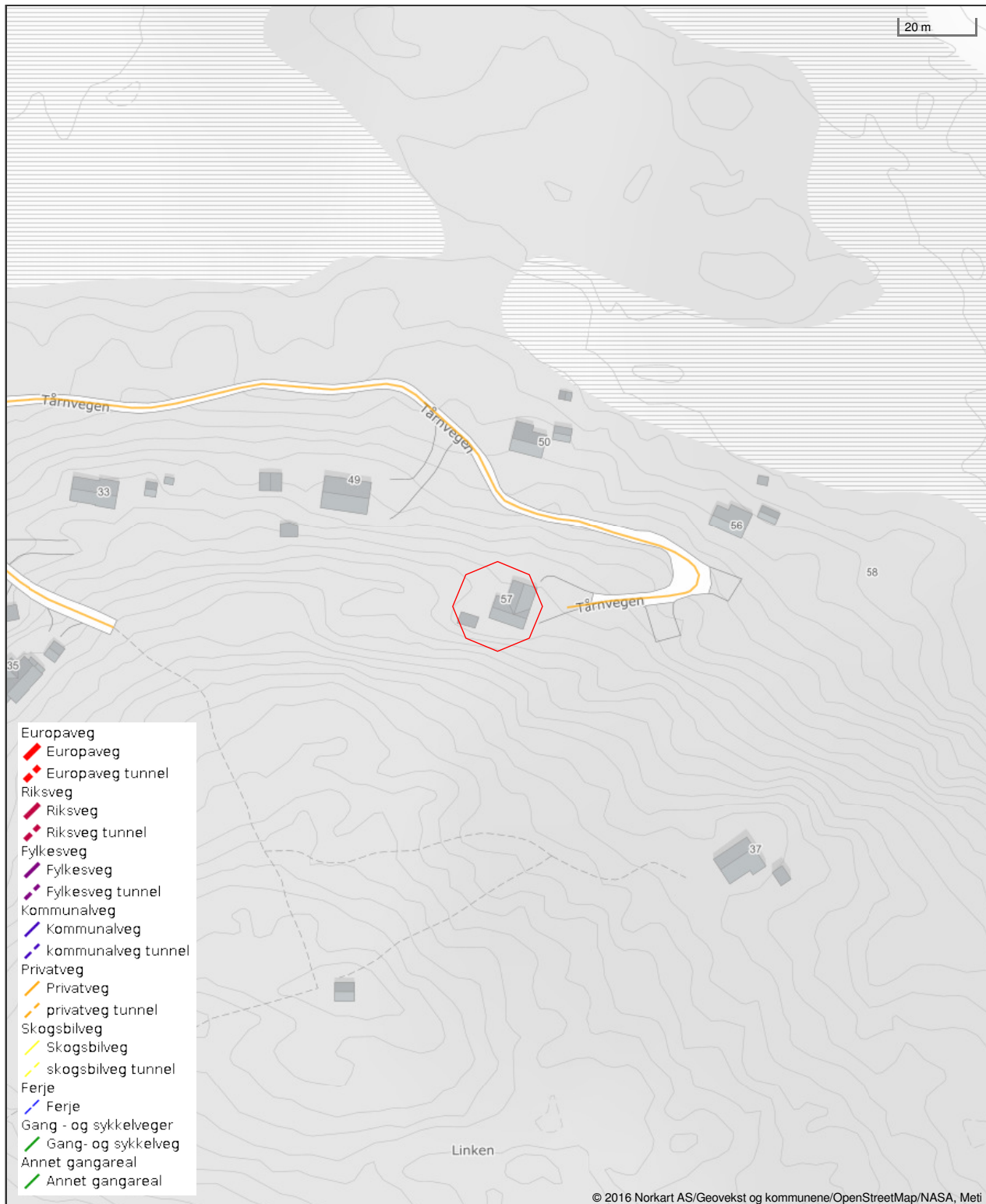
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





# Vegstatuskart for eiendom 3451 - 14/114//



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.



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** BYT4871  
**Matrikkel:** 3451-14/114/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Kjell Johansen, Tone Christin Svebakken



**Adresse:**  
Tårnvegen 57, 2890  
ETNEDAL

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll småjobber med montering av utstyr	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-08-04
1_Samsvarserklæring_-_sign_øh_grønn_42668.doc	VALDRES INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-08-04

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 63 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



**Post og besøk:**  
Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no



# Nord-Aurdal Brannvesen

Johansen Kjell  
Granumsvegen 10 A  
2750 GRAN

Deres ref.:  
Johansen Kjell

Arkiv: M71  
Saksnr: 22/1076

Saksbehandler:  
Tim Egil Dammerud

Dato:  
18.08.2022

## Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

**Tilsynsadresse:** Tårnvegen 57  
**Gårds- og bruksnr:** 14 114 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Vi har den 20.07.2022 mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter brannforebyggende tilsyn den 03.05.2022.

Tilbakemeldingen din er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at du retter avvikene slik du har beskrevet.

### Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Tim Egil Dammerud på telefon 941 79 833 eller på e-post til [tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no](mailto:tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no).

Med hilsen  
Nord-Aurdal brannvesen

Tim Egil Dammerud  
Brannforebygger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.*



# Nord-Aurdal kommune

Kjell Johansen  
Granumsvegen 10a  
2750 Gran

Att:

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**

LAUARN - 25/16134

**Vår dato:**

02.09.2025

## **Ferdigattest for ettergodkejt tilbygg gbnr 14/114**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Etter fullmakt

Arne Lauvhaug  
ingeniør

***Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift***

Vedlegg: Ferdigattest

---

Besøksadresse:  
Rådhuset  
Jernbanevegen 22

Postadresse:  
Postboks 143  
2901 Fagernes

Telefon:

Organisasjonsnummer: 961381908  
E-post: [nak@nord-aurdal.kommune.no](mailto:nak@nord-aurdal.kommune.no)  
[www.nord-aurdal.kommune.no](http://www.nord-aurdal.kommune.no)

Kommune <b>NORD-AURDAL KOMMUNE</b>	<b>Ferdigattest</b> <b>JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10, SAK 10 §§ 8-1 OG 8-2</b>
---------------------------------------	---

Ansvarlig søker (navn, adresse) Kjell Johansen Granumsvegen 10a 2750 Gran	Tiltakshaver (navn, adresse) Kjell Johansen Granumsvegen 10a 2750 Gran
--	---

## Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tårnvegen 57	14	114		

## Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn  
  
Ettter godkjent tilbygg frå 2005

Vedtak fattet av Kommunedirektøren	Vedtak dato 01.09.25	Saksnr. 219/25
---------------------------------------	-------------------------	-------------------

Dato sluttkontroll 28.08.25	Kontrollansvarlig Kjell Johansen
--------------------------------	-------------------------------------

**Merknader**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

Denne FA er basert på tiltakshavers søknad om ettergodkjenning av 28.08.25.

## UNDERSKRIFT

Sted Fagernes	Dato 02.09.25	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug
------------------	------------------	--------------------------------------

**Fra:** Olav Slåttsveen <olav.slaatsveen@etna.no>

**Sendt:** torsdag 4. september 2025 12:34

**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250093 Tårnvegen 57 - gnr. 14, bnr. 114 (Ideell andel 1/1) i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Her er opplysningene om anlegget.

- Kontrollert i 2017 uten feil eller mangler.
- Ingen åpne tilsyns- eller jordfeil saker.
- Forbruk i 2024 : 8072 kWh

Vennlig hilsen

**Etna Nett AS**

*Olav Slåttsveen*

*Faglig ansvarlig/Tilsynsingeniør*

*Det Lokale Etilsyn*

*Mobil: 90 15 06 55*

[olav.slaatsveen@etna.no](mailto:olav.slaatsveen@etna.no)

**etna**  
NETT

## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** mandag 22. september 2025 12:03  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** SV: Forespørsel om slamanlegg for Tårnvegen 57 - gnr. 14, bnr. 114 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Her er det registrert en tett tank på 2 m3, som tømmes årlig med slamsugebil.  
Sist tømt 20.08.2025.

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: [helene@vkr.no](mailto:helene@vkr.no)

[www.vkr.no](http://www.vkr.no)



---

**Fra:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Sendt:** mandag 22. september 2025 11:40  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Forespørsel om slamanlegg for Tårnvegen 57 - gnr. 14, bnr. 114 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Vårt firma har for salg Tårnvegen 57 - gnr. 14, bnr. 114 i Nord-Aurdal kommune tilhørende Tone Christin Svebakken og Kjell Johansen

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

## Synnøve Maria Hovde

Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33

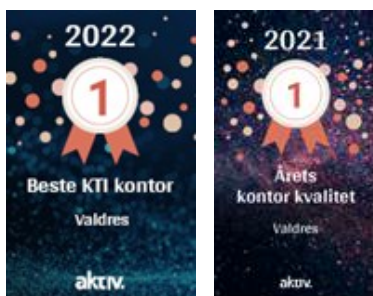
Mob: (+47) 91 64 31 17 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

**aktiv.**  
Tar deg videre



\*\*\*\*\*

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

\*\*\*\*\*



Skatteetaten

Dato  
04.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 14      Bnr 114      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Tårnvegen 57, 2890 ETNEDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**      kr 196 259

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 14, Bruksnummer 114 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

26.09.2025 kl. 10.00

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

26.09.2025 kl. 10.00

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Tårnvegen 57**Gatenr: **1183**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2890 ETNEDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2025/409732-1/200 10.04.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 470 000

Omsetningstype: Fritt salg

**JOHANSEN KJELL**

FØDT: 16.03.1949 IDEELL: 1/2

**SVEBAKKEN TONE CHRISTIN**

FØDT: 30.04.1958 IDEELL: 1/2

**HEFTELSER**

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:**

1970/583-1/21 10.02.1970

**ERKLÆRING/AVTALE**

Mogelig havneavgift skal betales.

**GRUNNDATA**

1969/39-1/21 06.01.1969

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 14

BNR: 7

2020/116712-1/200 01.01.2020  
00:00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0542 GNR: 14 BNR: 114

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

Nord-Aurdal Bygningsråd

Ark 472/68

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 39 1969 41

Valdres sorenskrivarembete

## Skylddelingsforretning

Tors dag, den 3/10 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte  
menn skylddelingsforretning over gården Døvre.g.-nr. 14. br.-nr. 7. av skyld mark 2,01 i Nord-Aurdal.  
kommune. Forretningen er forlangt av Arne Bentzen og Olav Døvre.som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn Alle.

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Arne Bentzen.Av naboer:<sup>3)</sup> En fant det unødvendig å varsle naboer.

Mennene valte til formann Hans Nybråten.

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

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-  
duktiv skog dekar, annet areal 1,440. dekar. I alt 1,440. dekar.2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>Tomten ligger i et felt på fire hyttetomter hvor kommune-  
tekniker Lid har vært på befaring og satt opp merker der  
hyttene skal plasseres. Feltet ligger i utskiftet teig aust  
for Dalen seter ca. 350 m. søraust for Telegrafverkets radiomast.

- <sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- <sup>2)</sup> 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. N. N.»
- <sup>3)</sup> 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.)
- <sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Arealet er småkupert og bevokset med meget glissen granskog.  
Tomt nr.3: Utgangspunkt: Nedsatt jernpel i tomtens østre  
hjørne. Herfra går grensen 44 m. i rett linje til nedsatt  
jernpel i søndre hjørne. Fra søndre hjørne i rett linje 35 m.  
til nedsatt jernpel i venstre hjørne. Herfra i rett linje  
36 m. til nedsatt jernpel i tomtens nordre hjørne. Fra nordre  
hjørne går grensen i rett linje 37 m. til utgangspunktet.  
Tomten er 1440 kvm.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>

Ja.

2. Finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> Ja. - Hyttetomt.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Ingen.

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

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

Skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del ble bestemt til 0,01.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,00.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 60. dekar, annet areal 730.  
dekar. I alt 790. dekar.

De<sup>n</sup> fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Vingarbu.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper.

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

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

Vi har bestemt at Hans Nybråten.  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Nils T. Døvre. Hans Nybråten Erling Jøvre

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.

<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>5)</sup> 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. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Fradelingen behandlet i  
Nord-Aurdal jordstyre den 6/12 1968  
Jordstyret samtykker i fradelingen.  
Nord-Aurdal jordstyre 6/12 1968

..... den ..... 19.....

.....  
formann.

.....  
sekretær.

*T. Trau*

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET  
I DELINGEN DEN 14/12 1971

*Liv Wik*

..... den ..... 19.....

.....  
formann.

.....  
fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 14 b.nr. 114

*Skjøp kr. 35,-*

Dagbok nr. *583 1970 10/2*  
Valdres sorenskriverembete

*kjøp*

# Skøyte

Underskrivne Arne Bentzen, Døvre, Fagernes. (født 30/1-1922.)

og Olav Døvre, Sverdrupsgt. 16, Oslo 5. fødd 18/9-1918.  
(dag og år)

skøyter og let frå meg/oss egedomen min/vår "Vingarbu."

g.nr. 14. b.nr. 114. med skyld mk ..... i Nord Aurdal. herad

til Leif Rørvik, Rørvikvn. 26, Larkollen.

fødd 19/5-1922.  
(dag og år)

Kjøpesum kr. 3500.-

Summen er greidd såleis: .....

Selgere og kjøper er blitt enige i følgende:

Det følger ingen rettigheter med i skjøtingen, (så som jakt og fiske m.m.)

Tinglysingsgebyr og stempelomkostninger og øvrige utgifter som følger med salget betales av kjøperen.

Sverbuell hamneleige betales av kjøper til hamnelaget.

Hvis det blir aktuelt med bilvei fram til tomten, betales disse utgifter av kjøper.

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Pagermes den 7/2-1970.

*Arne Bentzen Olav Døvre*  
(Underskrift)

Eg/me vitnar at Arne Bentzen og Olav Døvre

skreiv under medan eg/me såg på, og at han/ho er 21 år.

*Georg Øyen. Borgny Øyen.*

(Dette skal underskrivas av to vitne eller av lensmann, forliksmann, sakfører eller godkjend eigedomsmeklar.)

*Pauline Bentzen*

(Høyrer eigedomen til eit sameigebu og eigedomen er bustad for dei bde, eller yrket til den andre eller bde er knytt til eigedomen, skal den andre ektemaken skriva under her. Jfr. lov om eigedomstilhøve mellom ektefolk frå 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Eg seier meg samd i skøytinga. *Lutf Røsvik*

Pagermes den 7/2-1970.

Vitne:

- 1. *Georg Øyen*
- 2. *Borgny Øyen.*

MERK: Skøyte eller kjøpeavtale må anten vera skriven på stempla papir eller påsett stempelmerke seinast 1 måned etter utskrivninga.

# Nabolagsprofil

Tårnvegen 57

## Høyde over havet

939 m



## Offentlig transport

Valdres høyfjellshotell Linje 309	9 min	3.9 km
Hagaset Linje 309	9 min	4.7 km

## Avstand til byer

Fagernes	25 min
Lillehammer	1 t 26 min
Oslo	3 t

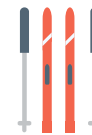
## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Leira	24 min
Rema 1000 Leira	24 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 757 m
- 377 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 35 min
- Skitrekk i anlegget: 5



## Aktiviteter

Fagernes kulturhus	25 min
Valdres Folkemuseum	26 min
Valdres Golfklubb	31 min

## Sport

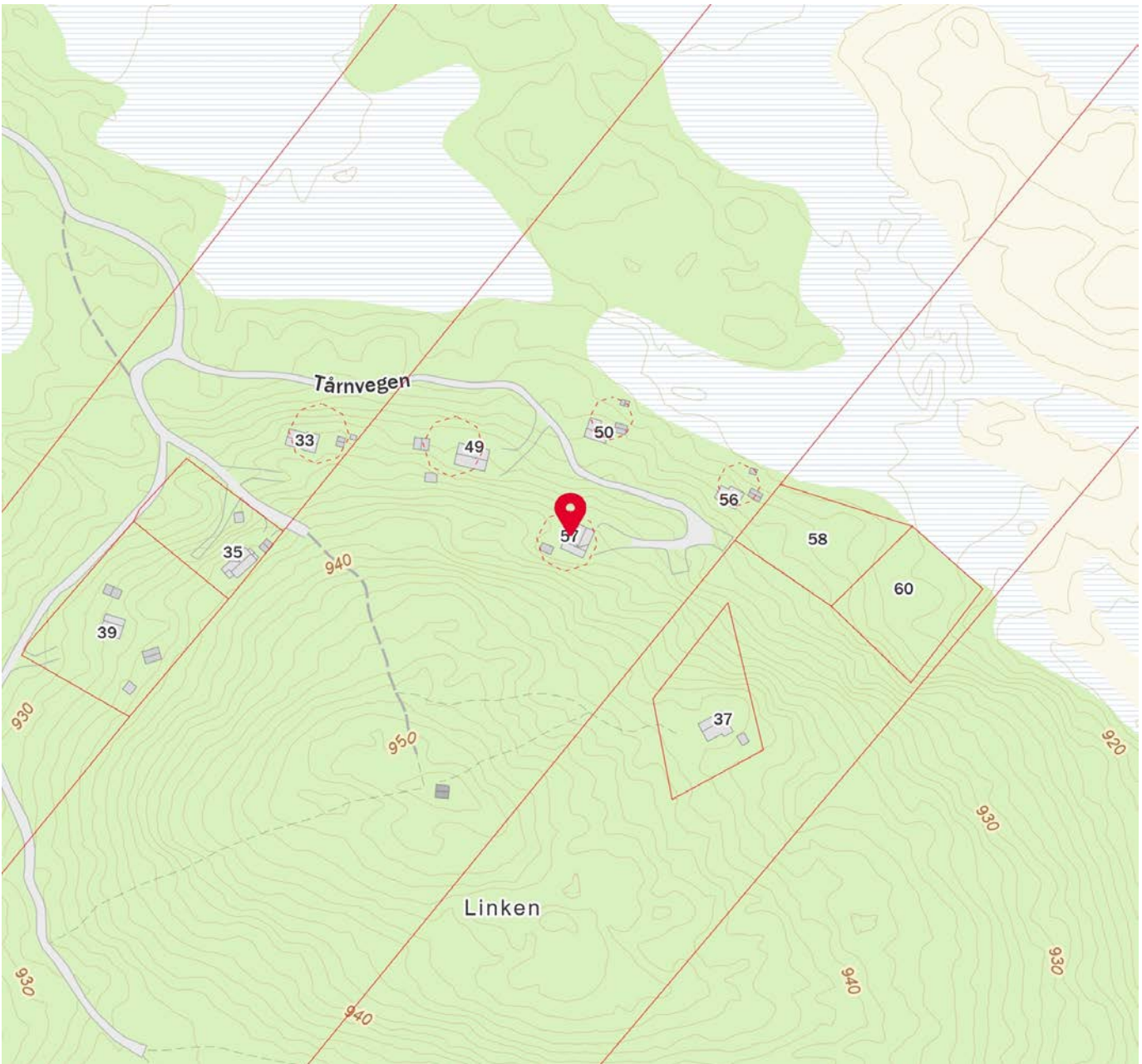
Oset gressbane Fotball	14 min	9.5 km
Nord-Aurdal barneskole Aktivitetshall, ballspill	24 min	20.5 km
Valdres Treningssenter	25 min	

## Dagligvare

Rema 1000 Leira PostNord	24 min	19.9 km
Coop Extra Leira Post i butikk	24 min	20 km

## Varer/Tjenester

ALTI Valdres	23 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](http://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](mailto: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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 kontraktsgenerering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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: Tårnvegen 57  
2900 FAGERNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fredric BachérTelefon: 478 14 975  
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre