

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

E-post celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 36 100,-
Total ink omk.: Kr 1 426 100,-
Selger: Øystein Lindholm

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 54/63 kvm
Tomtstr.: 2242 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1201250131

Hytteidyll ved Hølervatnet – ro, utsikt og turmuligheter året rundt.

Velkommen til "Skogly", en perle beliggende 803 moh. på nordsiden av Hølervatnet, langs idylliske Sameigevegen i Sør-Aurdal kommune. Utsikten strekker seg mot vakre Bråtasæterhøgde og ned til Hølervatnet, og gir deg en naturopplevelse rett fra sofakroken. Området byr på fantastiske turmuligheter året rundt – enten du foretrekker ski, fotturer eller sykkelsetet.

Hytta har helårsvei, men er uten strøm, vann og avløp – et sted hvor du virkelig kan koble av fra hverdagen. Samtidig er komforten godt ivaretatt med solcelleanlegg, "Ring hytta varm"-funksjon og installert Wallas oljefyr.

Innvendig finner du bl.a. stue, spisestue og kjøkken i delvis åpen løsning, tre soverom og enkel dusjløsning. Utedo og bodrom finner du i boden.

Dette er et sted for ekte ro og hytteglede året rundt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	66
Kommunal informasjon	71
Formuesverdi	95
Grunnbok	96
Skylddelingsforretning	98
Dagbok	102
Nabolagsprofil	103
Andre vedlegg	105
Budskjema	111

Om Sameigevegen 1536

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 26 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, rom for personlig hygiene, stue, kjøkken og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod og utedo.

Ikke målbare arealer

- Deler av kjøkken tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er under 1,9 m, den er ikke medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH) da arealet er 0,23 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2242 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomta ligger i lett skrånende skogsterreng med naturtomt rundt bygninger og stålgjerde rundt eiendommen.

I kommuneplanen for området har Sør-Aurdal kommune opplyst at inngjerding av hytter ikke bør tillates. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta. Den aktuelle tomten er i dag inngjerdet uten noen søknad og etter grovt arealestimat oppgitt av selger så utgjør inngjerdingen ca. 315 m².

Vi anbefaler at det sendes inn en søknad til kommunen for å avklare forholdet og få en formell godkjenning av inngjerdingen, slik at eiendommen er i samsvar med gjeldende regelverk.

Oppgitt areal er ca. areal hentet fra gammel skylddeling.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

Eiendommens grenser er ikke innmålt og vises derfor bare med fiktiv grense i

eiendomskartet.

Beliggenhet

Velkommen til "Skogly", en perle beliggende 803 moh. på nordsiden av Hølervatnet, langs idylliske Sameigevegen i Sør-Aurdal kommune. Her får du en sørvendt tomt med sol fra tidlig morgen til sen kveld om sommeren – og vinterens gyldne timer fra kl. 08 til 15. Utsikten strekker seg mot vakre Bråtasæterhøgde og ned til Hølervatnet, og gir deg en naturopplevelse rett fra sofakroken.

Området byr på fantastiske turmuligheter året rundt – enten du foretrekker ski, fotturer eller sykkelsetet. Fra hytta kan du enkelt legge ut på eventyr i fjellheimen, eller bare nyte stillheten og roen i det vakre landskapet.

Bagn Vestås er kjent for sine fine stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelture. Her er det kort vei til snaufjellet og på turen kan en finne både blåbær og tyttebær, og kanskje litt multer til juledesserten. Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og vann, bla. Hølervatnet eller elva Hølera, og det er muligheter for småviltjakt på bl.a. rype og hare.

Hytta ligger omlag 150 m. fra fine, oppkjørte skiløyper. Det kjøres opp nærmere 50 km med løyper i området, og disse henger igjen sammen med løypenettene til bl.a. Fjellstølen, Ellingsæter, Hedalen og Tisleidalen. For den som liker å leke seg i slalombakken tar det ca. 35 minutter med bil å komme seg dit. Stavedalen Park-lekeland og skisenter, er et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad. Her er det også god servering i gårds kafé, og det er ulike aktiviteter for både store og små med bla. lekeland og simulatorrom. Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 40 min. kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Hellebekk Turistsenter eller Ellingsæter Sport & Turistsenter er begge verdt et besøk. Ellingsæter Sport og Turistsenter ligger ca. 10 minutters kjøring fra eiendommen, og har både koselig kafé, en hyggelig landhandel og flere ulike aktivitetstilbud. Hytta er et fint utgangspunkt for bilturer i både Valdres og Hallingdal, og til Gol tar det ca 40. minutter å kjøre.

Med ca. 21 km til Bagn har du kort vei til dagligvare, servicetilbud og alt du trenger – samtidig som du bor midt i naturens ro. Skogly er stedet for deg som søker ekte fjellfølelse, solrike dager og uforstyrret utsikt – et fristed der hver årstid har sin sjarm.

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 og bod.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte.

Byggeår: 1967

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.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode og hvor bygget er satt rett på stedlige masser. Denne byggemetoden var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger fra grunn og påkjenninger fra b.la. tele. Det er registrert sprekker i murkonstruksjoner og retningsavvik på etasjeskillere. Tiltak med drenering rundt bygget og håndtering av overvann fra terreng/tak, er tiltak som vil bidra å stabilisere grunnforhold. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser

avhengig av årstider.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak av sperrekonstruksjon i tre og innvendig mønet himling/skråtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue og trevinduer med koblet glass 1+1 fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra kjøkken.

Terrasse oppbygd med søylepunkt av tre på fundament av betong satt i/på terreng. Det er benyttet bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord.

Trapp i trekonstruksjon og med terrassebord i trinn.

INNVEDIG:

Innvendig er det gulv av malt furu og vinylbelegg. Veggene har malt trepanel.

Innvendige tak har malt trepanel og med rausta himling.

Bygget har etasjeskille av trebjelkelag over kryperom.

Hytta har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet en nyere vedovn i stue. (årstall på vedovn er ikke kjent) Sotluke på soverom.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Kryperom besiktet fra luke i gulv på kjøkken, lekeområdet i ringmur.

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

Bod:

Byggeår: 1973

Beskrivelse:

Bod med utedo. Oppbygd på punktfundament med bjelkelag. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Takrenner av plast, Innvendig gulv av heltrebord og plassbygget utedo.

Trevindu med koblet glass og plassbygget tredør.

Utvendig er det også et lite takoverbygg ved vedskjul.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Hytta har seget på sørside.

- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Mus oppdaget i yttergang. Har

gjennomført tetteting med fugmasse og stålull.

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

1. 2015: Fjerning av skap og nye innervegger mellom soverom øst.

2. 2021: Har også lagt om takete selv inkl. ny pipebeslag og hatt.

3. 2018: Etablering av terrasse.

4: Utskifting av vinduer sør vinduer i stue og ny terrassedør kjøkken.

Arbeid utført av:

1. 2015: Bygningstekniker Frode Bertelrud AS

2. 2021: Utført selv, tak lagt om.

3. Ny terrasse: Totalentreprenør Øivind kamben.

4. Utført selv. Utskifting av vinduer i stue og ny terrassedør kjøkken.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, rom for personlig hygiene, stue, kjøkken og tre soverom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Bod med bodrom og utedo.

Standard

Velkommen til denne sjarmerende, tradisjonelle hytta beliggende langs Sameigevegen på nordsiden av idylliske Hølervatnet – midt i det vakre fjellområdet på Bagn Vestås. Her får du en sørvendt tomt med gode solforhold og nydelig utsikt mot vannet og det omkringliggende landskapet. Området passer perfekt for deg som søker naturnær ro og ekte hytteliv.

Hytta har helårsvei, men er uten strøm, vann og avløp – et sted hvor du virkelig kan koble av fra hverdagen. Samtidig er komforten godt ivaretatt med solcelleanlegg, "Ring hytta varm"-funksjon og installert Wallas oljefyr med parafintank i kryperom. Bygget har enkelte skjevheter, og det må påregnes kostnader til utbedring av bygningsdeler og konstruksjoner – men her ligger et solid potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på eiendommen.

Ved inngangspartiet finner du et hyggelig, overbygd inngangsparti med liten veranda som leder inn til entréen – et praktisk rom med plass til yttertøy og sko. Innvendig møter du en lys og trivelig atmosfære med gulv av malt furu, vegger i malt trepanel og himling med rausta tak som gir rommene ekstra god romfølelse.

Stua er innbydende og luftig med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og

gir deg flott utsikt over området. Her er det god plass til både sofakrok og spisebord, og en nyere vedovn med glassdør sørger for lun varme og stemningsfullt innsyn til flammene.

Det er delvis åpent inn til det koselige kjøkkenet. Her finner du kjøkkeninnredning med skrog av spon og finér med over- og underskap, og plassbygget høyskap i heltre. Innredningen har malte profilerte fronter i heltre furu, laminert benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål med vaskekummer. Gasskomfyr og ventilator med avtrekk. Kjøkkenet har også kjellerluke i gulvet med lagringsplass for mat- og drikkevarer. Fra kjøkkenet har du utgang til en stor, solrik terrasse – et naturlig samlingspunkt for hyggelige måltider, solfylte dager og lange sommerkvelder. Terrassen har trapp ned til terreng med god plass til lek og aktiviteter for store og små.

Hytta har tre gode soverom med plassbygde løsninger som utnytter arealet optimalt. Ett rom har køyeseng, ett har familiekøye, og det tredje har plassbygd køyeseng kombinert med enkeltseng – her får du enkelt plass til både familie og gjester.

Fra entréen er det adkomst til et rom for personlig hygiene med vinylbelegg på gulv og panelte vegger og himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett som pumper vann fra kanne, og benyttes også til lagring.

På eiendommen finner du i tillegg bod med bodrom og utedo, samt et praktisk takoverbygg med vedskjul. Eiendommen har romslig tomt med fine uteplasser og kort vei ned til Hølvatnet – perfekt for et bad, en padletur eller fiske.

Selger trekker spesielt frem den fantastiske utsikten, stillheten og nærheten til Hølvatnet, samt den sentrale beliggenheten for turer året rundt – et sted som gir ekte ro og rekreasjon.

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:

Nedløp og beslag, TG2

Taktenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert frostsprengte nedløp. Stedvis sprekker i tettemiddel mellom papp og beslag.

Andre tiltak:

- Tettesjikt rundt pipe og frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres. Ved fuktmåling (stikkprøver) i treverk innvendig rundt pipe er forhold funnet tørre.

Veggkonstruksjon, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Skeivheter registrert på yttervegg/langvegg mot/ved kjøkken.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Skeivheter på yttervegg må undersøkes ytterligere og kostnadsestimat satt for lokal oppretting.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak av sperrekonstruksjon i tre og innvendig mønet himling/skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøying, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da det ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.

Vinduer, TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass 1+1 fra byggeår. I stue er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra kjøkken. Terrassedør er fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold

Utvendige trapper,TG2

Trapp i trekonstruksjon og med terrassebord i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er åpning mot utkraget tilbygg hvor det mangler forsvarlig sikring. Fare for personskade.

Andre tiltak:

- Kostnadsestimat satt for utbedring av stor åpning under utkraget tilbygg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av malt furu og vinylbelegg. Veggene har malt trepanel.

Innvendige tak har malt trepanel og med rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis større sprekker i skjøter på gulvbord grunnet setninger og stedvis sår i gulvmaling.

Andre tiltak:

- Overflater fungerer med registrerte avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Bygget har etasjeskille av trebjelkelag over kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m som største avvik. Det er målt ca. 90 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet stue/kjøkken som største avvik.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
 - Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser.. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget har ventiler/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "høye" forekomster.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Hytta har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet en nyere vedovn i stue. (årstall på vedovn er ikke kjent) Sotluke på soverom.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryperom besiktet fra luke i gulv på kjøkken, lukeområdet i ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
 - Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
 - Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
 - Det bør gjøres tiltak mot skadedyr.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med skrog av spon og finér med over- og underskap, og plassbygget høyskap i heltre. Det er malte profilerte fronter i heltre furu. Laminert benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål med vaskekommer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Innredning har mindre retningsavvik grunnet setninger i hytta og enkelte fronter lukkes ikke. Stedvis mindre bruksmerker og mindre sprekker i treverk på fronter.

Andre tiltak:

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Det bør gjøres lokale tiltak.

Tekniske installasjoner:

Branntekniske forhold,TG3

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det skader på røykvarslere? Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Apparat eldre enn 10 år.

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter,TG3

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.
- Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og lokale tiltak. Ved eventuell igangsetting av tiltak vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille, samt etablere drenering/fuktsikring utvendig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold, TG2

Eiendommen har flat til skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'grunnmur/fundamenter'.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og delvis med innbo/løsøre.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Det er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Følgende møbler/innbo/løsøre/utstyr skal likevel ikke følge med i handelen:

Hytte:

- Skuffeseksjon (under TV) i stue.
- Lysekrone (Høvik lys) i stue.
- Lysestaker brune inkl. vegghengte lysholder brune m. Speil.
- Ski som henger over åpning til Kjøkken.
- Plakat i blikk bak sofa stue og bilde.
- Bilde soverom sør/øst (svart ramme). Eneste bilde i rommet.
- Glassbolle klar/røde, står i kjøkken
- Kano under hytte inkl. årer til båt.

Uthus:

- Elektrisk motorsag
- Leirdue kaster
- Ski og staver

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ok mobildekning, men kan variere noe.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Diverse

Sør-Aurdal energi opplyser at det ikke er mulig å koble seg på strømmettet, da det ikke er bygget ut distribusjonsnett for strøm i denne delen av kommunen.

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisport.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

Wallas oljefyr og "Ring hytta varm".

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.411,-

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 199.589,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:
Bomavgift (inkl. vedlikehold og brøyting) kr. 2.000,-
Brøyteavgift parkeringsplass kr. 1.500,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 44 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/27/44:

03.07.1967 - Dokumentnr: 2327 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:27 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1265125 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:27 Bnr:44

03.07.1967 - Dokumentnr: 2328 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:27 Bnr:11

Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er tilbygget overbygget inngangsparti der det i dag også er entre og bad. Kjøkkenet er utvidet på det området som opprinnelig var planlagt som terrasse. Utvidelsen er oppført som en del av hyttas primærdel og avviker fra de godkjente byggetegningene. Planløsningen er endret ved at stuen er utvidet til arealet som i godkjente byggetegninger var avsatt til bod, gang og klosett.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2. 40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

Bod:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Bygget er oppført med andre mål enn det som fremkommer av tegninger og bygget er større enn tegninger.

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsveg, adkomst via privat gruset bomveg.

Bygningen har ikke innlagt vann.

Det er vannledning på yttervegg. Iflg. selger er det 50 m til vannkilde, en brønn som ble opparbeidet i 1973 med tilgang til vann vår, sommer og høst. Vannkilden er felles for flere eiendommer. Foreligger ikke skriftlig avtale, kun muntlig.

Selger tar med vann når han skal på hytta og fyller opp dunker når han handler i Bagn eller andre steder.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Utedo i bod.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.09.2010

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

Delarealer:

Delareal: 90 m

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Høy forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

36 100 (Omkostninger totalt)

52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Celine Høyne Fjeld
Eiendomsmeglerfullmektig

celine.hoyne.fjeld@aktiv.no
Tlf: 473 92 955

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.10.2025





Velkommen inn!























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sameigevegen 1536, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 27, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1350

Referansenummer: YC1589

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025362



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. 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

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen er beliggende langs med Sameigevegen på nordsiden av Hølervatnet, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1967.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuksikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode og hvor bygget er satt rett på stedlige masser. Denne byggemetoden var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til fukt påkjenninger fra grunn og påkjenninger fra b.la. tele. Det er registrert sprekker i murkonstruksjoner og retningsavvik på etasjeskillere. Tiltak med drenering rundt bygget og håndtering av overvann fra terreng/tak, er tiltak som vil bidra å stabilisere grunnforhold. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/fundamenter før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak av sperrekonstruksjon i tre og innvendig mønet himling/skråtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue og trevinduer med koblet glass 1+1 fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra kjøkken.

Terrasse oppbygd med søylepunkt av tre på fundament av betong satt i/på terreng. Det er benyttet bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord.

Trapp i trekonstruksjon og med terrassebord i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu og vinylbelegg. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel og med rausta himling. Bygget har etasjeskille av trebjelkelag over kryperom.

Hytta har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet en nyere vedovn i stue. (årstall på vedovn er ikke kjent) Sotluke på soverom. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryperom besiktet fra luke i gulv på kjøkken, lekeområdet i ringmur. Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene:

Beskrivelse av overflater: Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Dusjkabinett i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av spon og finér med over- og underskap, og plassbygget høyskap i heltre. Det er malte profilerte fronter i heltre furu. Laminert benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål med vaskekummer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon.

Det er installert wallas oljefyr med parafin-tank i kryperom. Anlegget skal i følge eier være i orden og ha fått nødvendig service/vedlikehold.

Røykvarslere og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuksikring mot grunn/murkonstruksjon.

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen har flat til skrånende naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tilbygget overbygget inngangsparti og utvidelse av kjøkkenrom, er bygget som en del av hyttas primærdel og avviker mot godkjente tegninger. Planløsning endret.

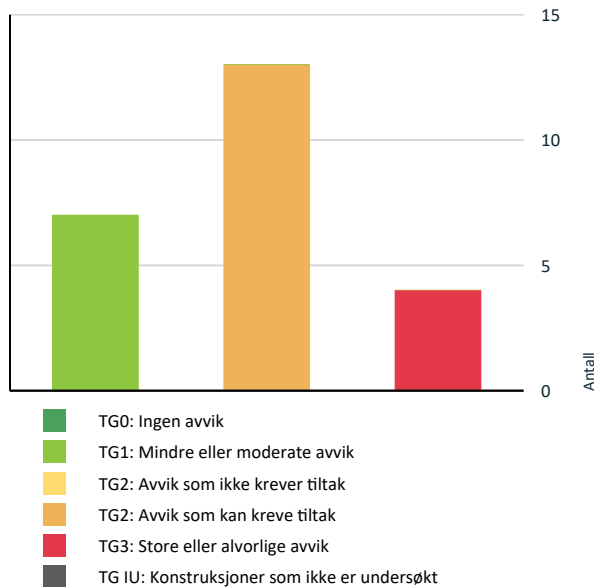
Bod

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

Bygget er oppført med andre mål enn det som fremkommer av tegninger og bygget er større enn tegninger.

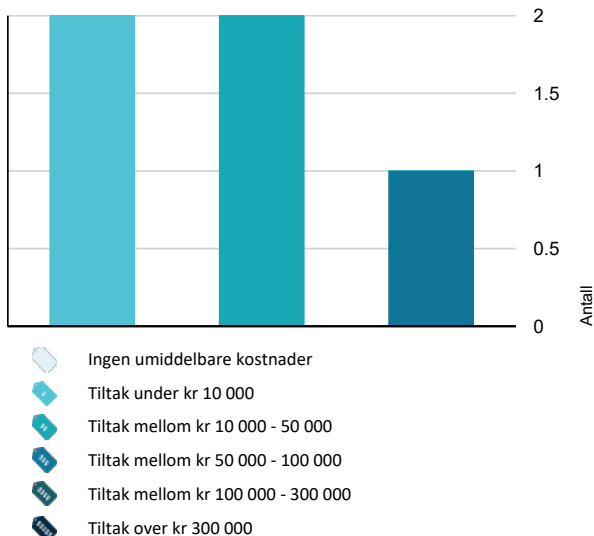
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 27/44 i Sør Aurdal kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er ifølge daterte byggetegninger.

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

År	Byggeår	Byggeår
1973	Tilbygg	Tiltak med tilbygg jmf. stemplede byggetegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Stedvis bulker i selve papptekkingen ved pipe, men hvor tekking fremstår hel. Bulker i takteking bør holdes under oppsikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Taktenner og nedløp av plastbelagt stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp. Stedvis sprekker i tettemiddel mellom papp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjikt rundt pipe og frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres. Ved fuktmåling (stikkprøver) i treverk innvendig rundt pipe er forhold funnet tørre.



Frostsprengte nedløp



Stedvis sprekker i tettemiddel mellom papp og beslag.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har omfattende skjevhet.

Skeivheter registrert på yttervegg/langvegg mot/ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Skeivheter på yttervegg må undersøkes ytterligere og kostnadsestimat satt for lokal oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig loddavvik



Synlig loddavvik



Værslitt/oppsprukket kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperrekonstruksjon i tre og innvendig mønet himling/skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøyning, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da det ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.



Synlig nedbøyning

Vinduer

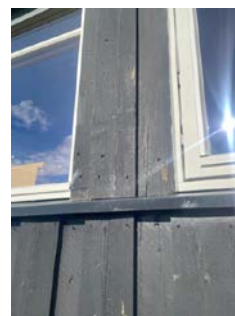
Bygningen har trevinduer med koblet glass 1+1 fra byggeår. I stue er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Påbegynnende værslitasje i overflater.



Værslitasje i overflater.

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med glassfelt ut fra kjøkken. Terrassedør er fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold



Værslitte overflater



Terrassedør supper i terskel og glipper mot karm i topp.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppbygd med søylepunkt av tre på fundament av betong satt i/på terreng. Det er benyttet bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon og med terrassebord i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

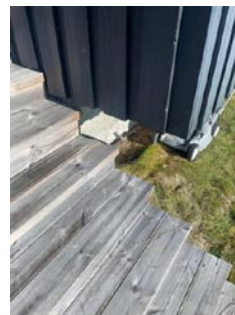
Det er åpning mot utkraget tilbygg hvor det mangler forsvarlig sikring. Fare for personskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat satt for utbedring av stor åpning under utkraget tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av malt furu og vinylbelegg. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel og med rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis større sprekker i skjøter på gulvbord grunnet setninger og stedvis sår i gulvmaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrerte avvik.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskille av trebjelkelag over kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m som største avvik. Det er målt ca. 90 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet stue/kjøkken som største avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser.. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det måles retningsavvik



Det måles retningsavvik

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

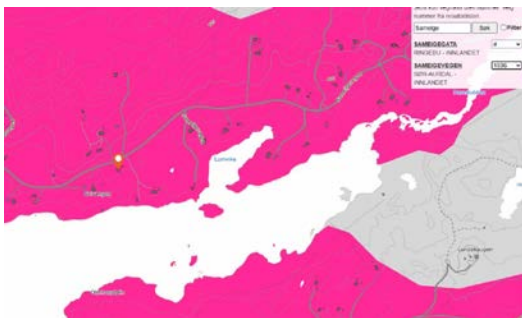
Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "høye" forekomster.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har mursteinspipe fra byggeår og det er tilkoblet en nyere vedovn i stue. (årstall på vedovn er ikke kjent) Sotluke på soverom.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryperom besiktet fra luke i gulv på kjøkken, lukeområdet i ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
 - Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
 - Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det bør gjøres tiltak mot skadedyr.



Det måles høye fuktverdier i treverk i kryperom på kjøkken.



Ekskrementer fra mus i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Det er ikke fuktsperre mot grunn

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene:

Beskrivelse av overflater: Gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom mht. byggeforskrifter fra byggeår. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk.

Bygget har ikke innlagt vann/avløp og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at dusjkabinett brukes med forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres. For kontroll/avvik på overflater henvises det til eget kontrollpunkt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog av spon og finér med over- og underskap, og plassbygget høyskap i heltre. Det er malte profilerte fronter i heltre furu. Laminert benkeplate og utslagsvask i rustfritt stål med vaskekummer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har mindre retningsavvik grunnet setninger i hytta og enkelte fronter lukkes ikke. Stedvis mindre bruksmerker og mindre sprekker i treverk på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Det bør gjøres lokale tiltak.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok. Alder på ventilator er ikke kjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via luker i vegg.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert wallas oljefyr med parafin-tank i kryperom. Anlegget skal i følge eier være i orden og ha fått nødvendig service/vedlikehold. Anlegget er ikke funksjonstestet av meg og årstall på anlegget er ikke kjent. Påse at nødvendig bruksanvisning for anlegget mottas og at service intervaller opprettholdes.

! TG 1 Andre installasjoner

Solcelleanlegget ble i følge eier installert i 2020 og eier opplyser om følgende: Solcellepanel 2 stk. a. 220W, 1 stk. inverter SUNWIND Peak Power 2.0 (30A) og det montert 2 stk batterier på 260At (AMG). Batterie nr 1 ble kjøpt 11.12.i 2020 og nr. 2 ble kjøpt 19.3.2021.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Eier

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det skader på røykvarsler?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat eldre enn 10 år.
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

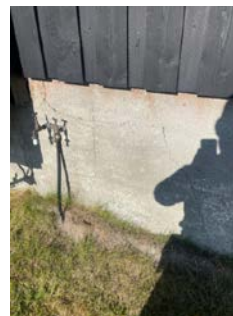
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser av grunn og lokale tiltak. Ved eventuell igangsetting av tiltak vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille, samt etablere drenering/fuktsikring utvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i mur

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har flat til skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Se tiltak lagt under kontrollpunkt 'grunnmur/fundamenter'.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1973

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er ifølge stemplede byggetegning.

Beskrivelse

Bod med utedo. Oppbygd på punktfundament med bjelkelag. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Takrenner av plast, Innvendig gulv av heltrebord og plassbygget utedo.

Trevindu med koblet glass og plassbygget tredør.

Utvendig er det også et lite takoverbygg ved vedskjul.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	3 500
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 130 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggt teknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	26
SUM	54				26
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, rom for personlig hygiene, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, soverom 3		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

- Deler av kjøkken tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er under 1,9 m, den er ikke medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH) da arealet er 0,23 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget overbygget inngangsparti og utvidelse av kjøkkenrom, er bygget som en del av hyttas primærdel og avviker mot godkjente tegninger. Planløsning endret.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendig takhøyde avviker mot dagens minimumskrav av Tek 17 på 2.40 meter, men hvor takhøyde på 2,20 meter i deler av bolig er tillatt.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget er oppført med andre mål enn det som fremkommer av tegninger og bygget er større enn tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	0
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	27	44		0	2242 m ²	Arealet er hentet fra skylddelingsforretning. Avvik kan forekomme og det anbefales oppmåling.	Eiet
Adresse							
Sameigevegen 1536							
Hjemmelshaver							
Lindholm Øystein 1/1							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs med Sameigevegen på nordsiden av Hølervatnet, på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Tomten ligger sørvendt med fine solforhold og utsikt til området og ned til Hølervatnet. Området byr på fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinter. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er ca. 23 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg og med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Det er vannledning på yttervegg. Vannkilde er ikke kjent.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Utedo i bod.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt som LNFR - Område, og eiendommen er avsatt til fritidsbolig.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende skogsterreng med naturtomt rundt bygninger og stålgjerde rundt eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler	06.10.2025	fremvist.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	13.10.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger via megler	09.10.2025	Fremvist	Gjennomgått	26	Nei
Tegninger 2 vedlegg	13.10.2025	Innhentet	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	13.10.2025	
3	14.10.2025	
4	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC1589>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250131	

Selger 1 navn
Øystein Lindholm

Gateadresse	
Sameigevegen 1536	

Poststed	Postnr
BAGN	2930

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytta har seget på sørside

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus oppdaget i yttergang. Har gjennomført tetteting med fugmasse og stålull

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1. 2015 Fjerning av skap og nye innervegger mellom soverom øst. 2. 2021 Har også lagt om takete selv inkl. ny pipebeslag og hatt. 3. 2018 Etablering av terrasse 4. Utskifting av vinduer sør vinduer i stue og ny terrassedør kjøkken.

Arbeid utført av

1. 2015 Bygningstekniker Frode Bertelrud AS 2. 2021 Utført selv, tak lagt om. 3 Ny terrasse Totalentreprenør Øivind kamben. 4. Utført selv. Utskifting av vinduer i stue og ny terrassedør kjøkken

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250131

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Lindholm	c44c9c6a83ebf53e3c485 b618b99dfd749d074b7	06.10.2025 13:26:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250131

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLY	Beregnet areal	90.2
Etablert dato	03.07.1967	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/44
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	03.07.1967			27/11, 27/44
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6730303.01	524249.58	0	Ja	90.2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDHOLM ØYSTEIN F130562*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SKOGVEIEN 110A 1369 1369 STABEKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sameigevegen 1536

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	113 Bagn-Reinli sameie	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195015317		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195015317: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

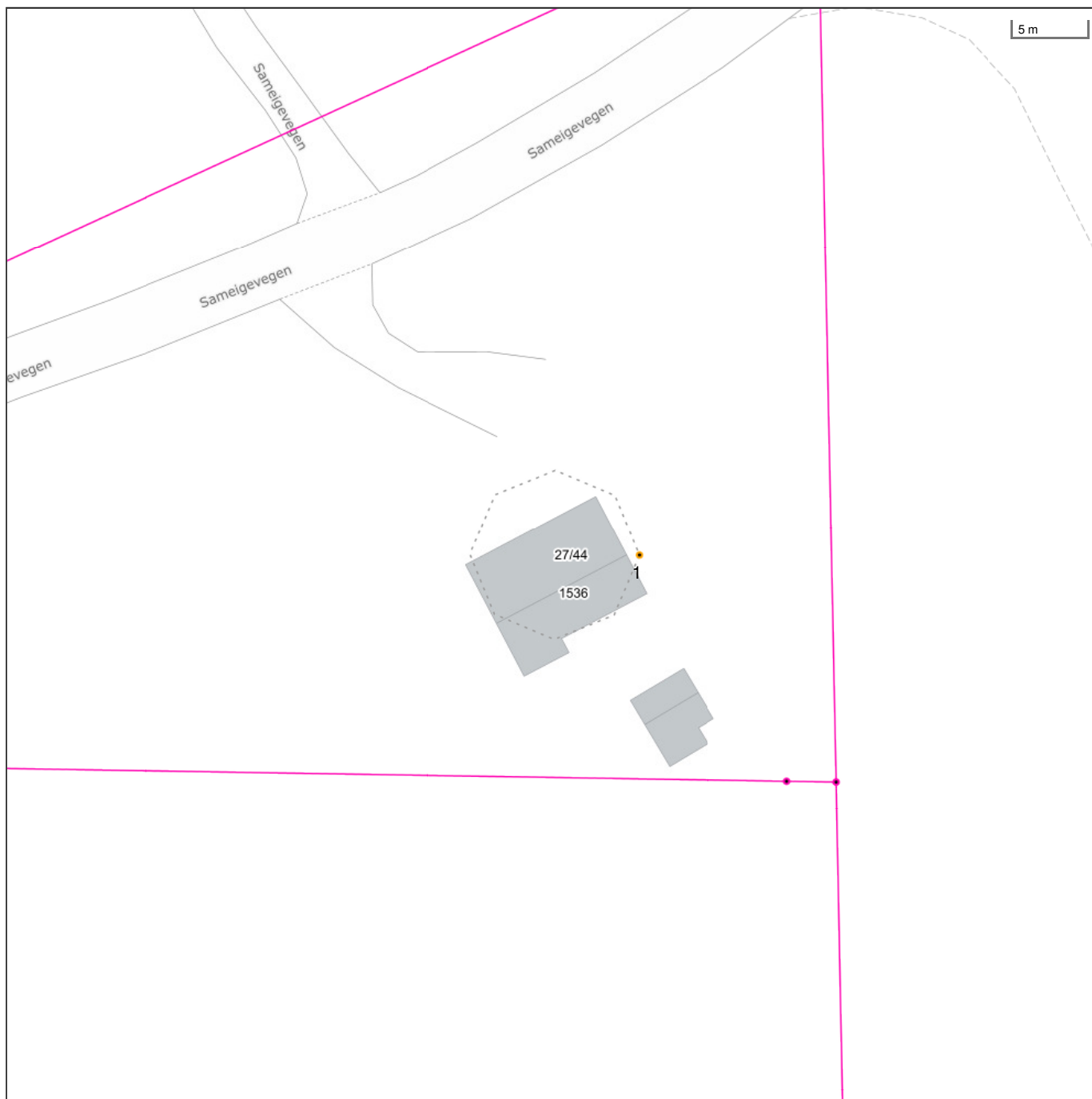
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sameigevegen 1536	H0101	27/44	50	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 27/44//

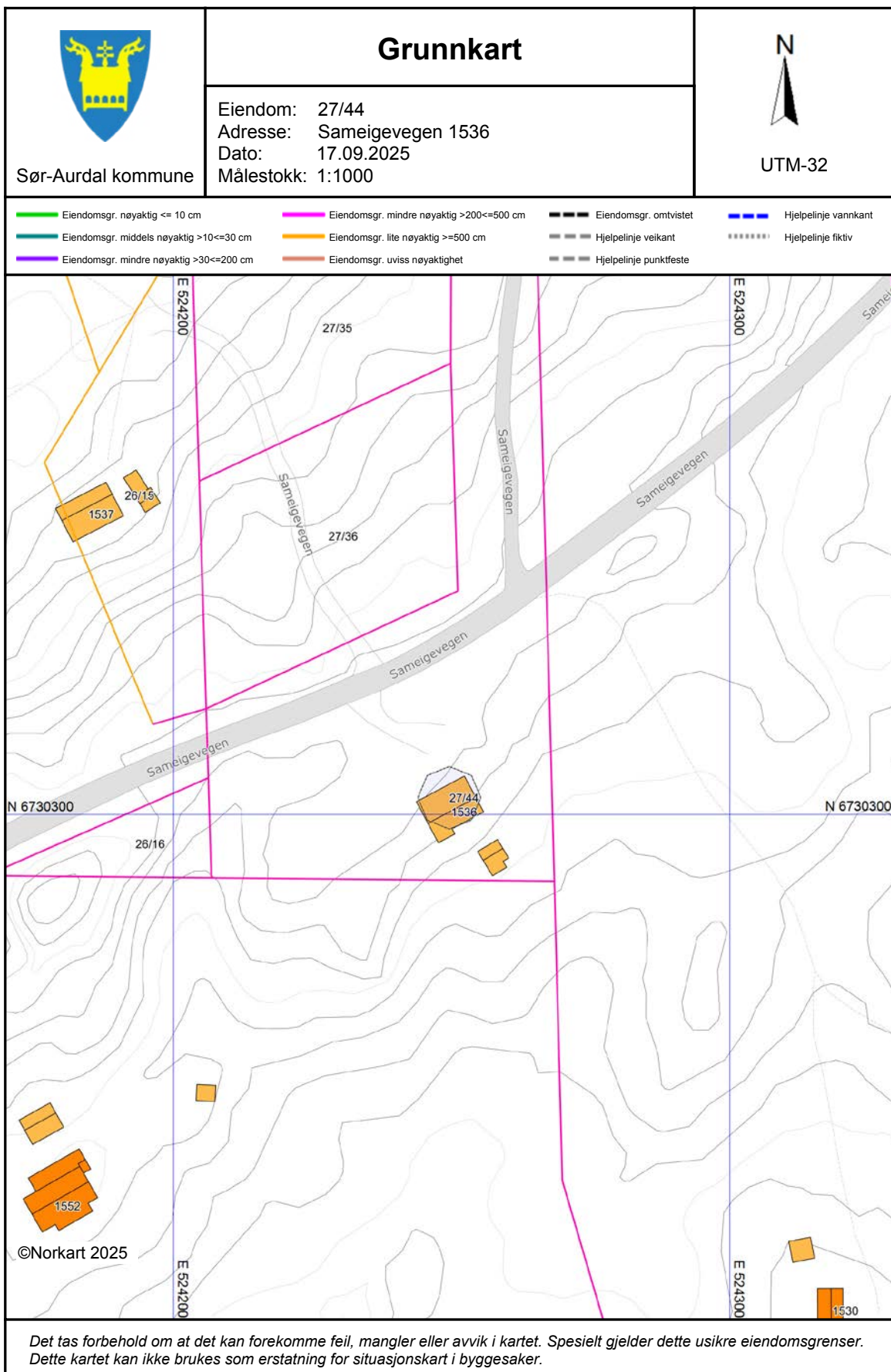


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		90,20 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6730303,01	Øst	524249,58
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6730303,01	524255,23	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)			(Punkt)	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sameigevegen 1536, 2930 BAGN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 90 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



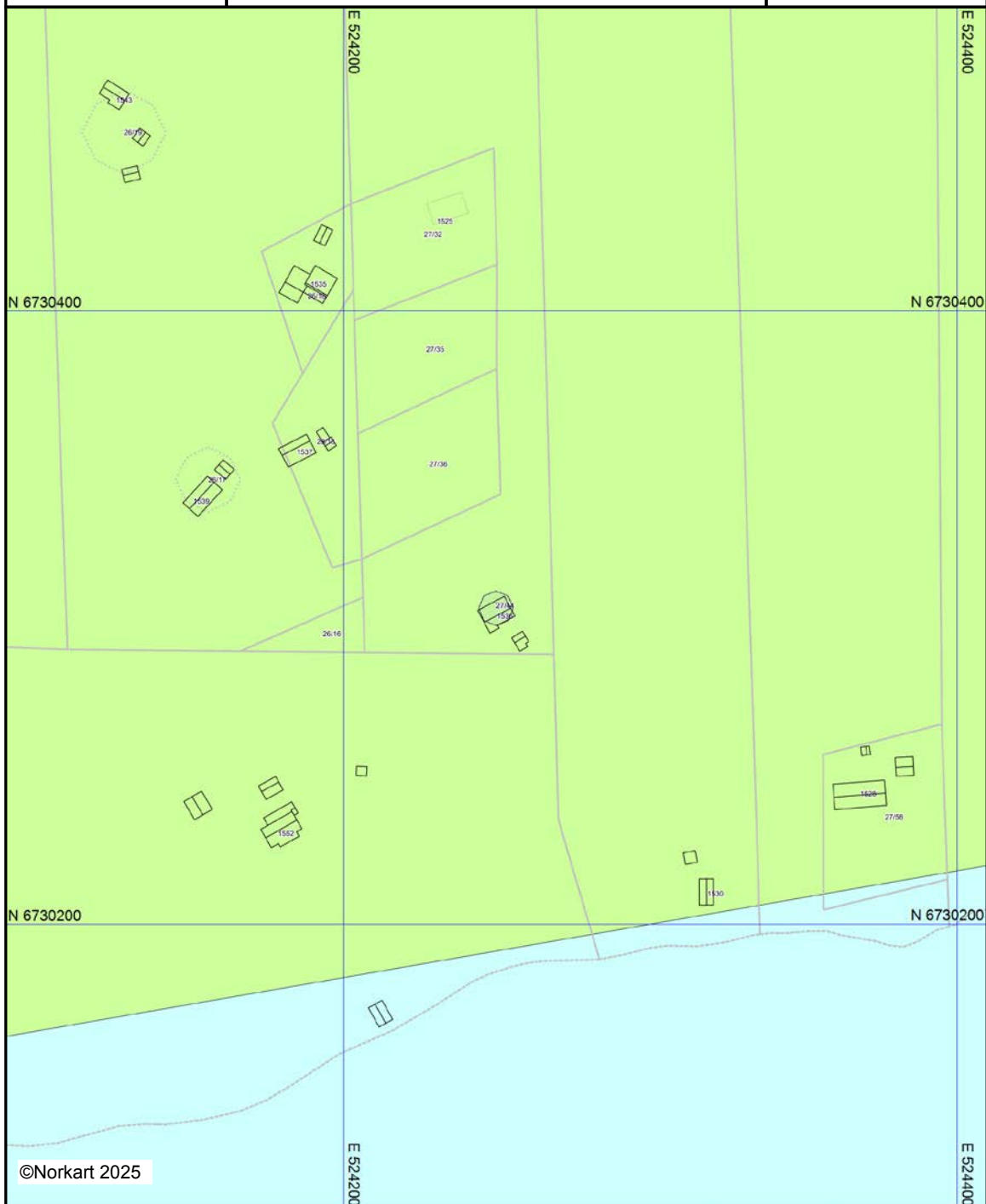
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/44
Adresse: Sameigevegen 1536
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:2000

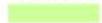


UTM-32



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

-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*
LNFR-areal - nåværende
-  *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål



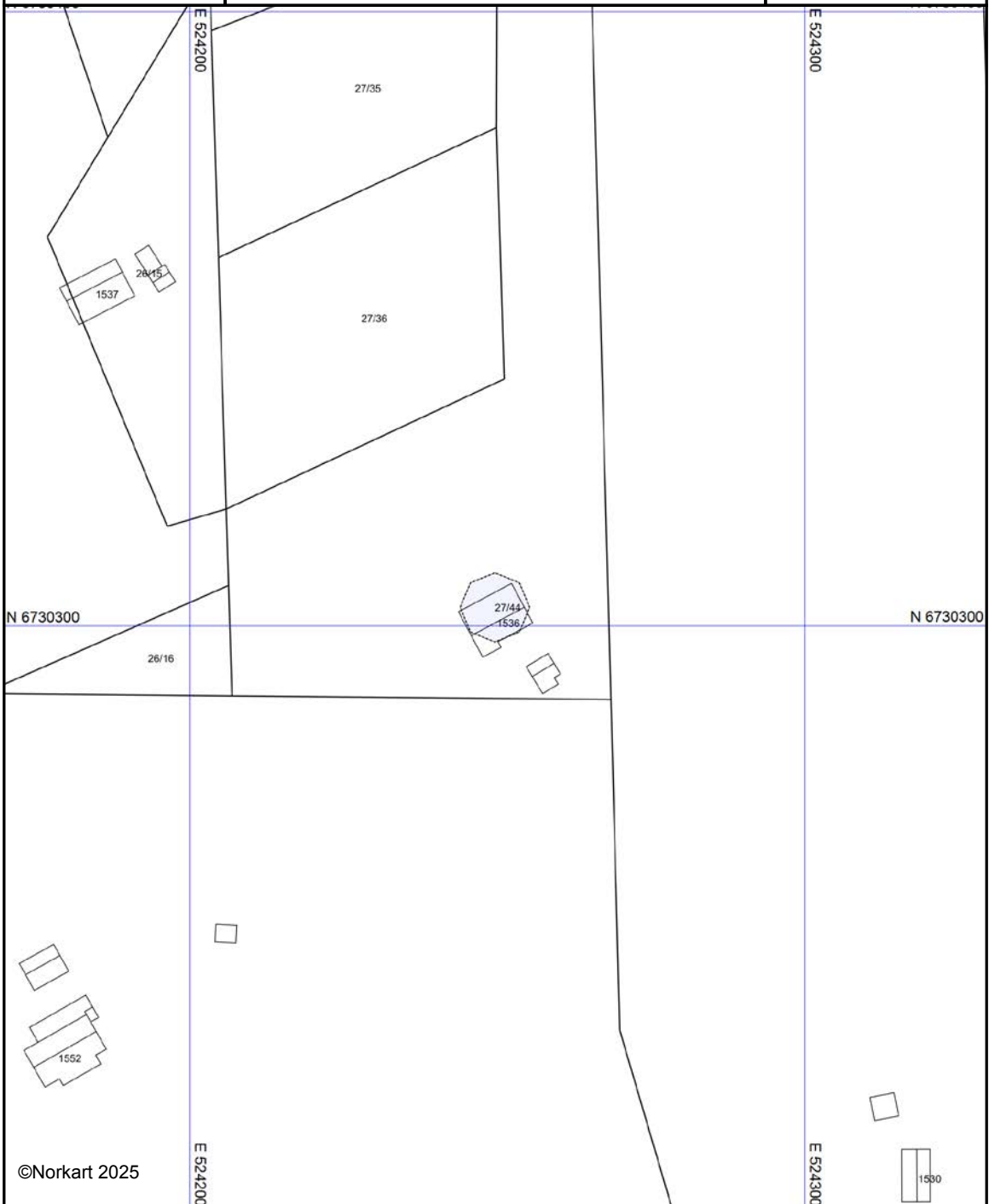
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/44
Adresse: Sameigevegen 1536
Utskriftsdato: 17.09.2025
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.

Eiendom	3449 27/44		
Utskriftsdato	17.09.2025	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.

7 Berørte datasett

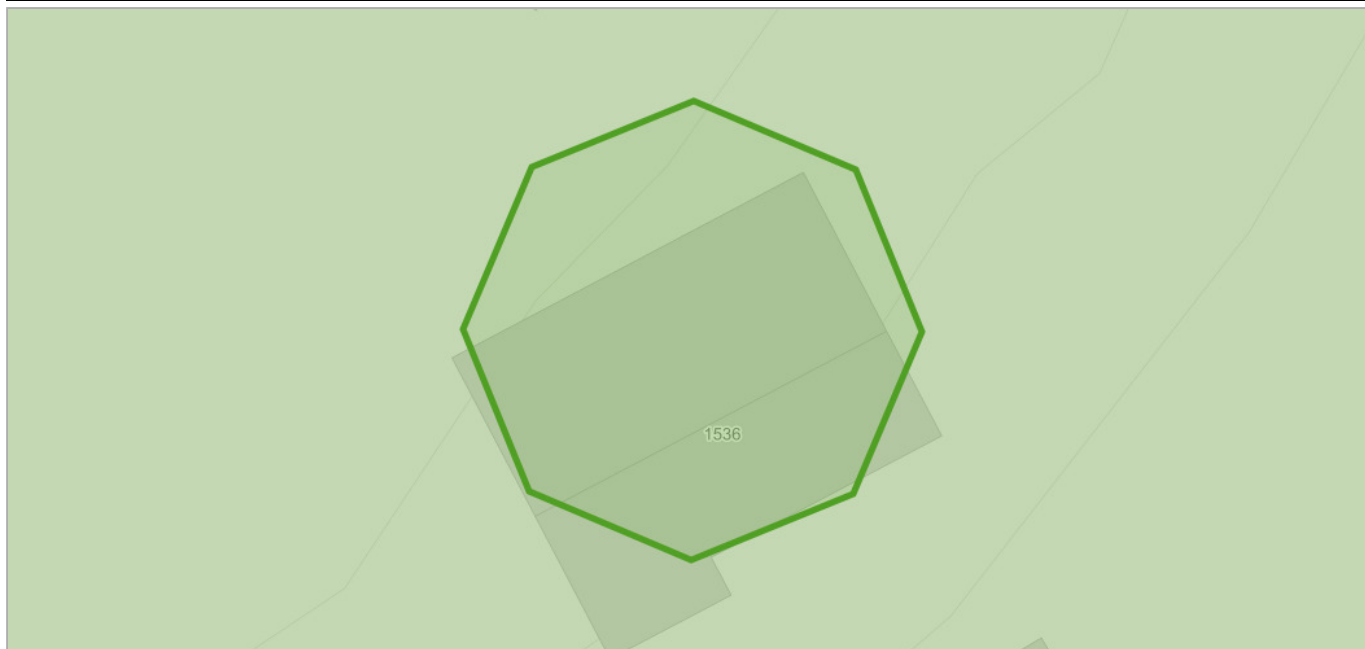
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



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

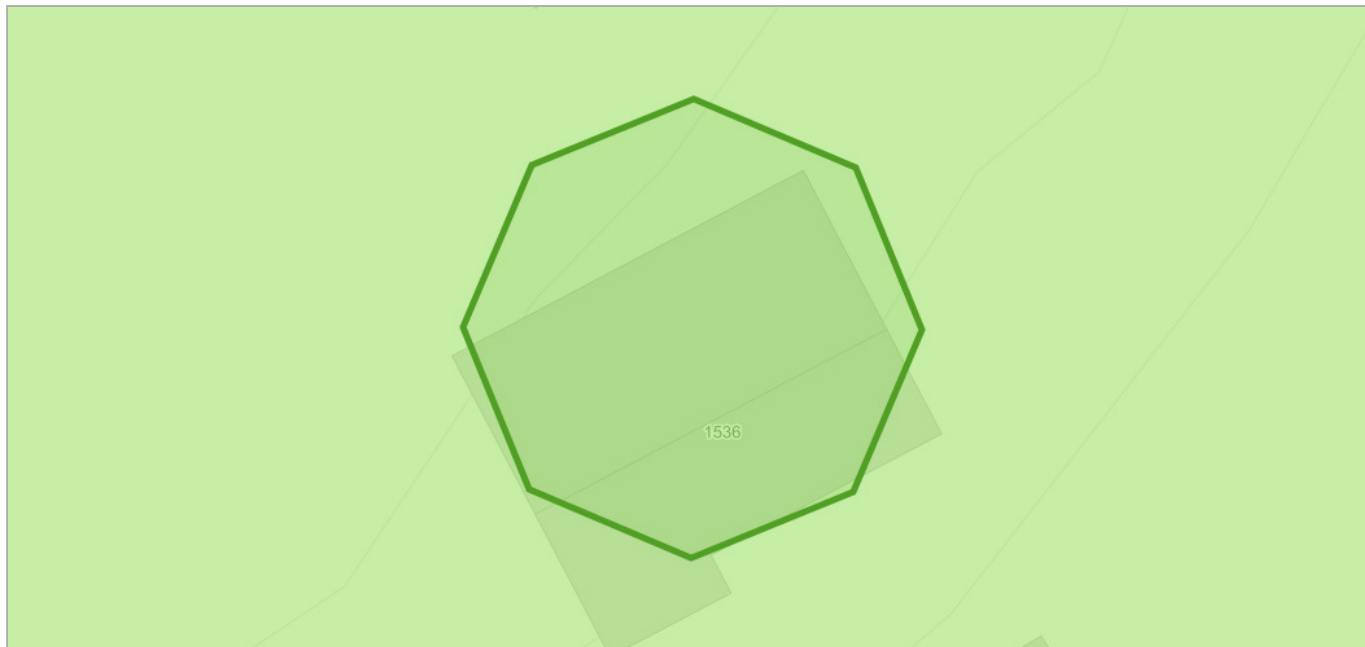


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

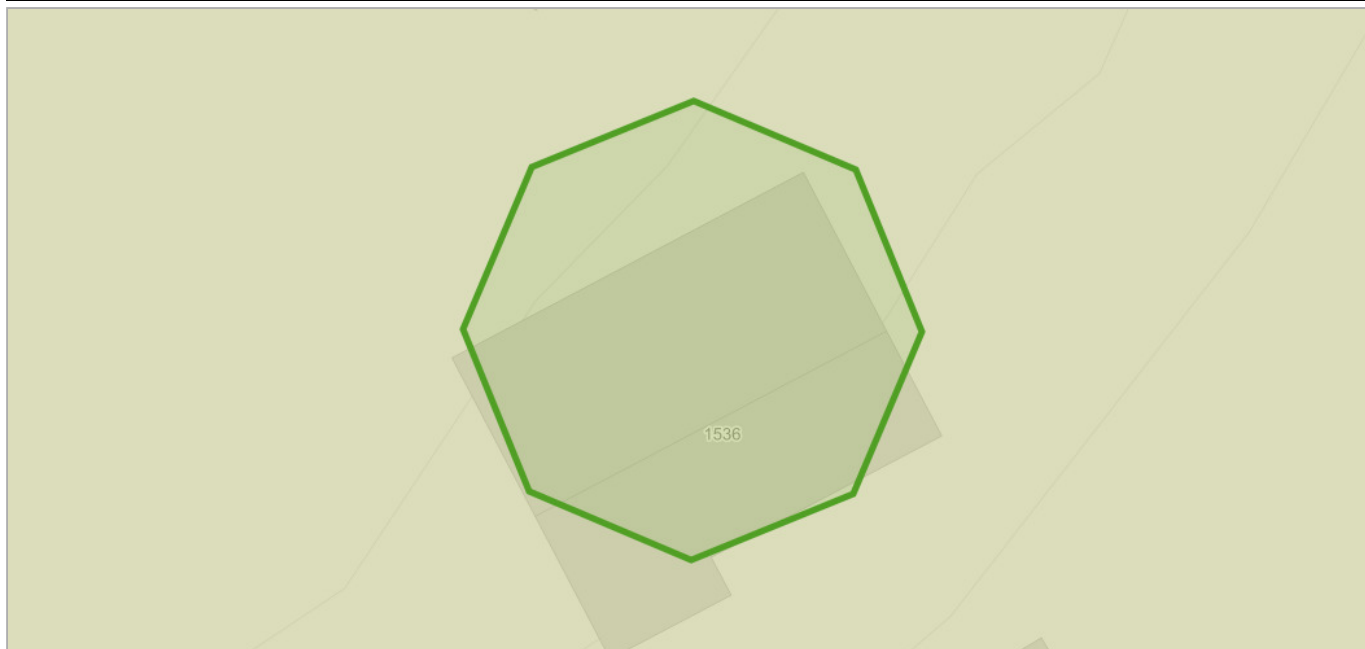
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.09.2025
-------	----------------	---------	------------



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

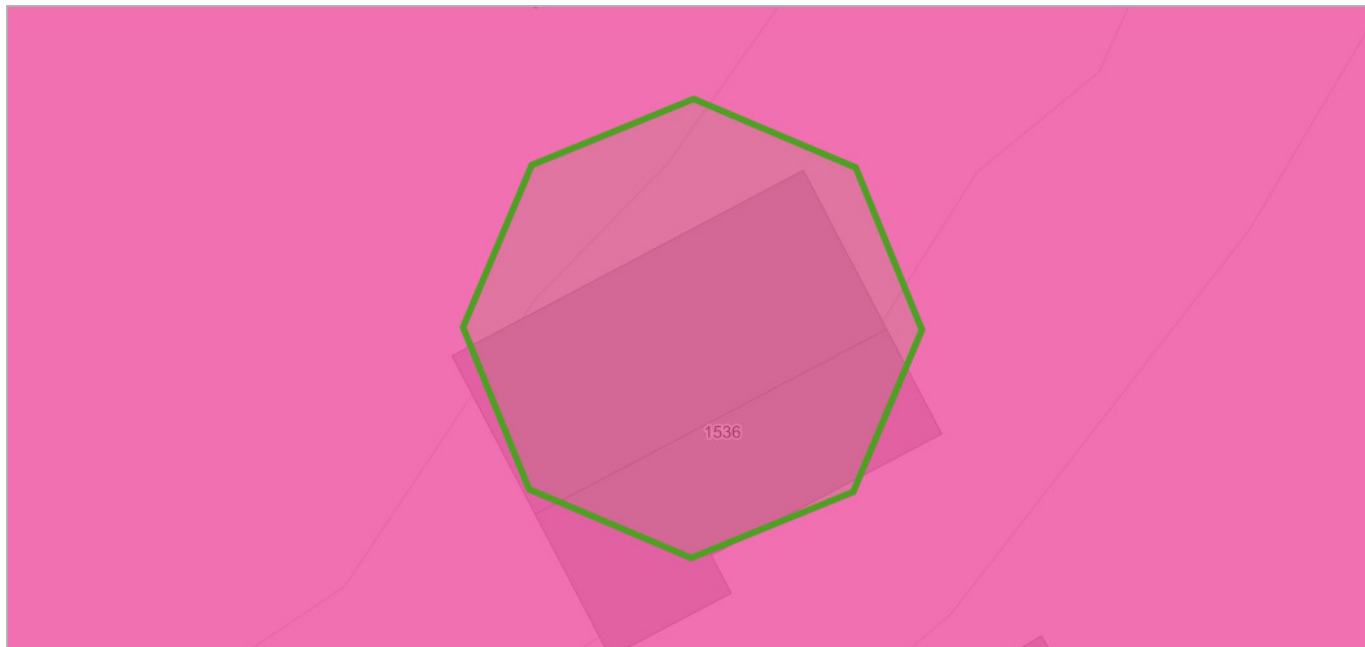
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

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 kjenne tegne 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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med 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

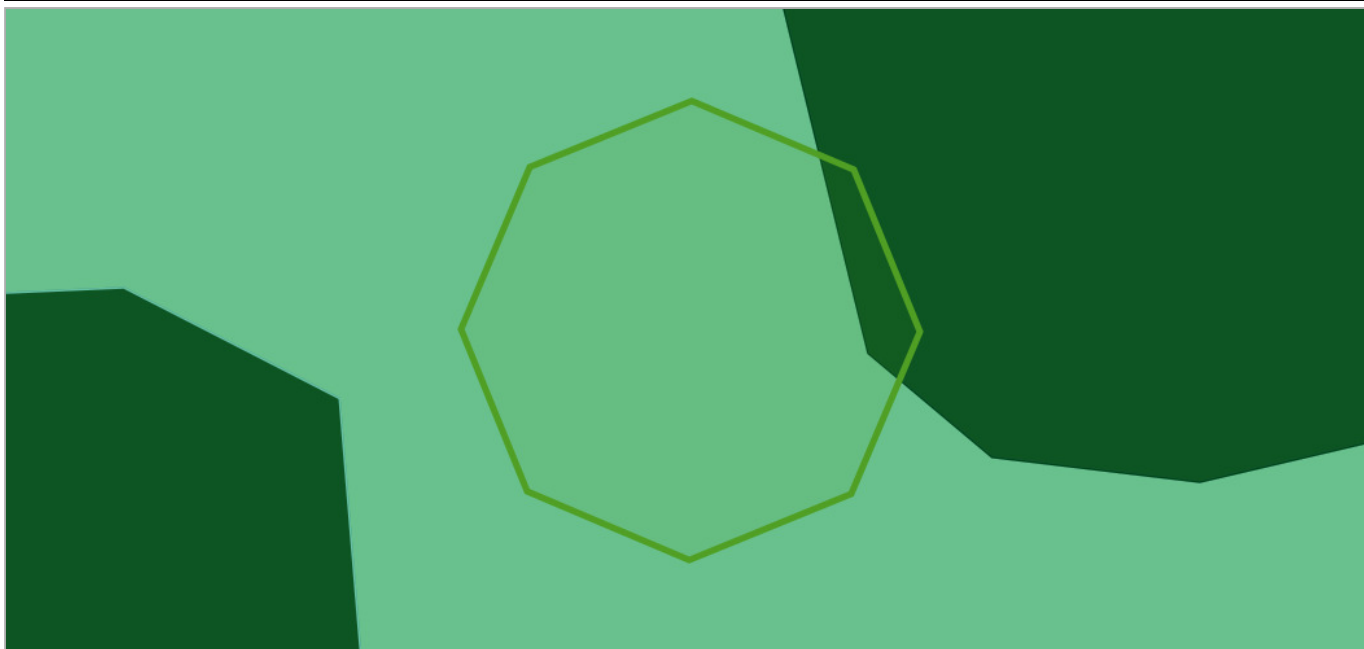
Radon aktsomhetsområde
 Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	16.09.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

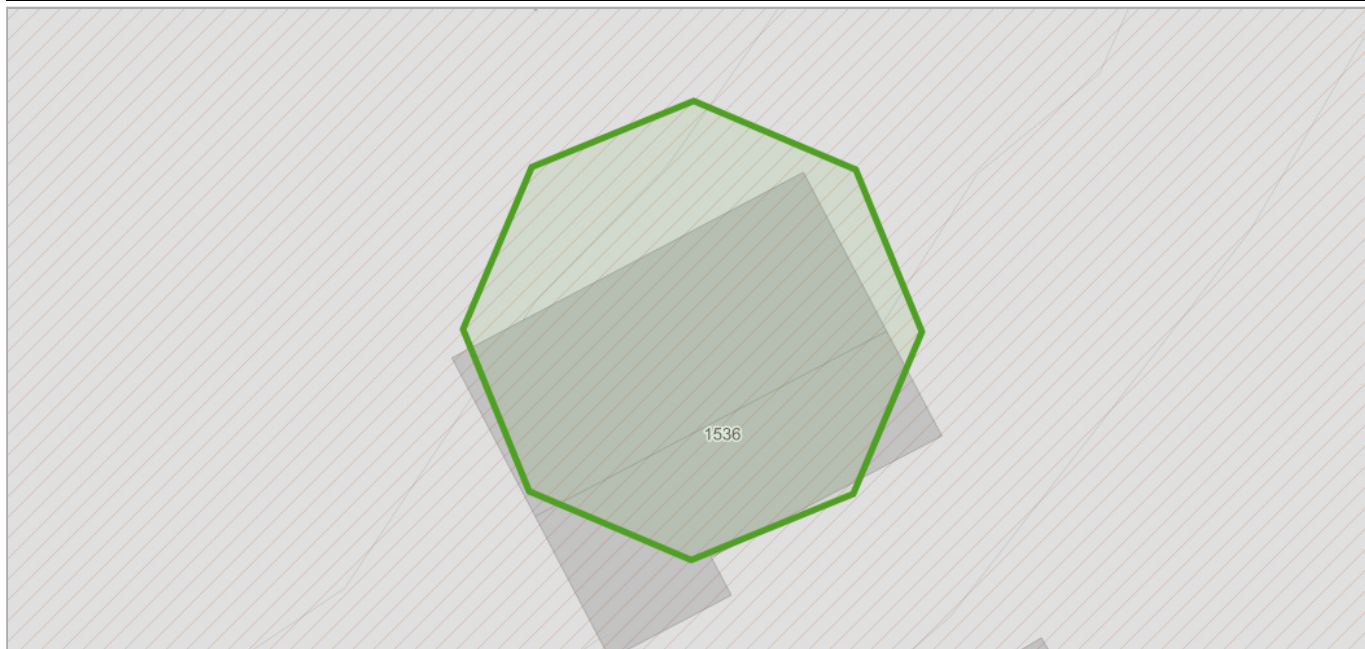
Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
Bonitet lauv
B11
Høyde
100 - 120 dm
120 - 140 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
22	6	10	11	10	2019	105	1	OST_2019_0	29	25
47	13	10	11	10	2019	126	1	OST_2019_0	63	53

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

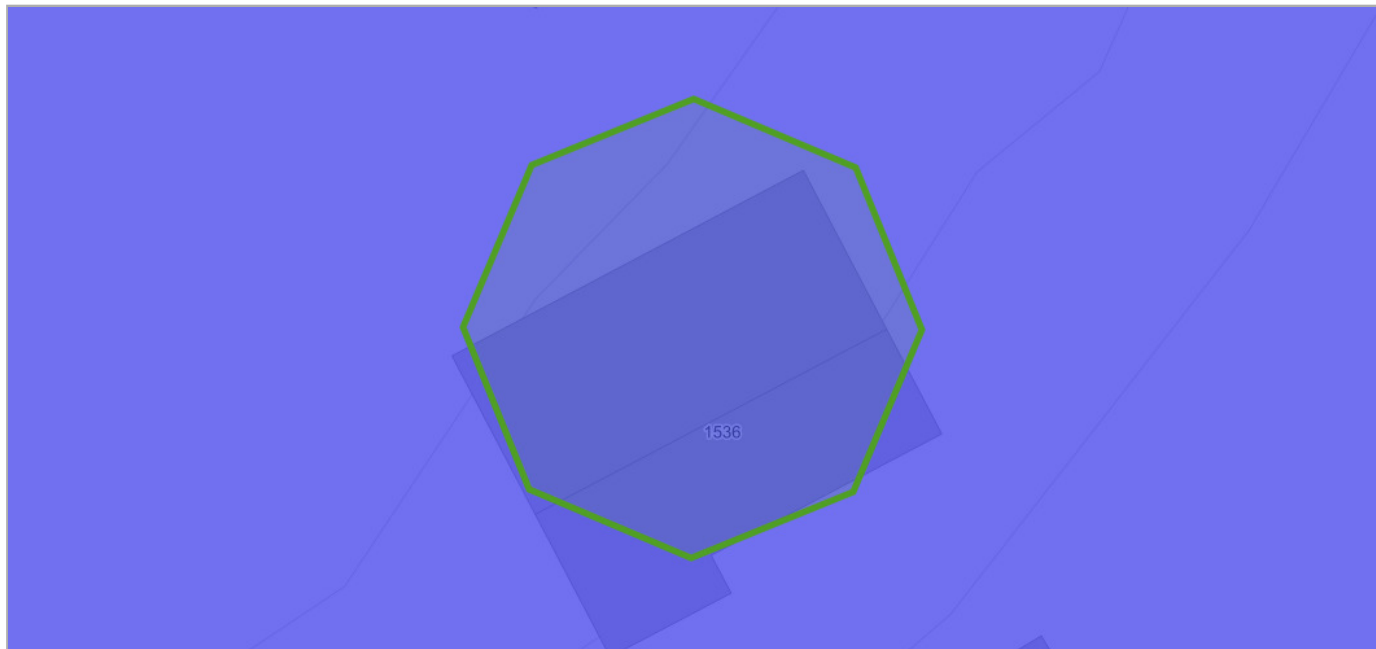


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

Navn
Hølera



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
17.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sameigevegen 1536, 2930 BAGN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sameigevegen 1536, 2930 BAGN								

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	1 285,10 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	3 881,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	352800 prom	4.00	1/1	0 %	1 411,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
					Sum	4 134,25 kr

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

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

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 UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 183979919

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 195015317

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sameigevegen 1536, 2930 BAGN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183979919

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sameigevegen 1536, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

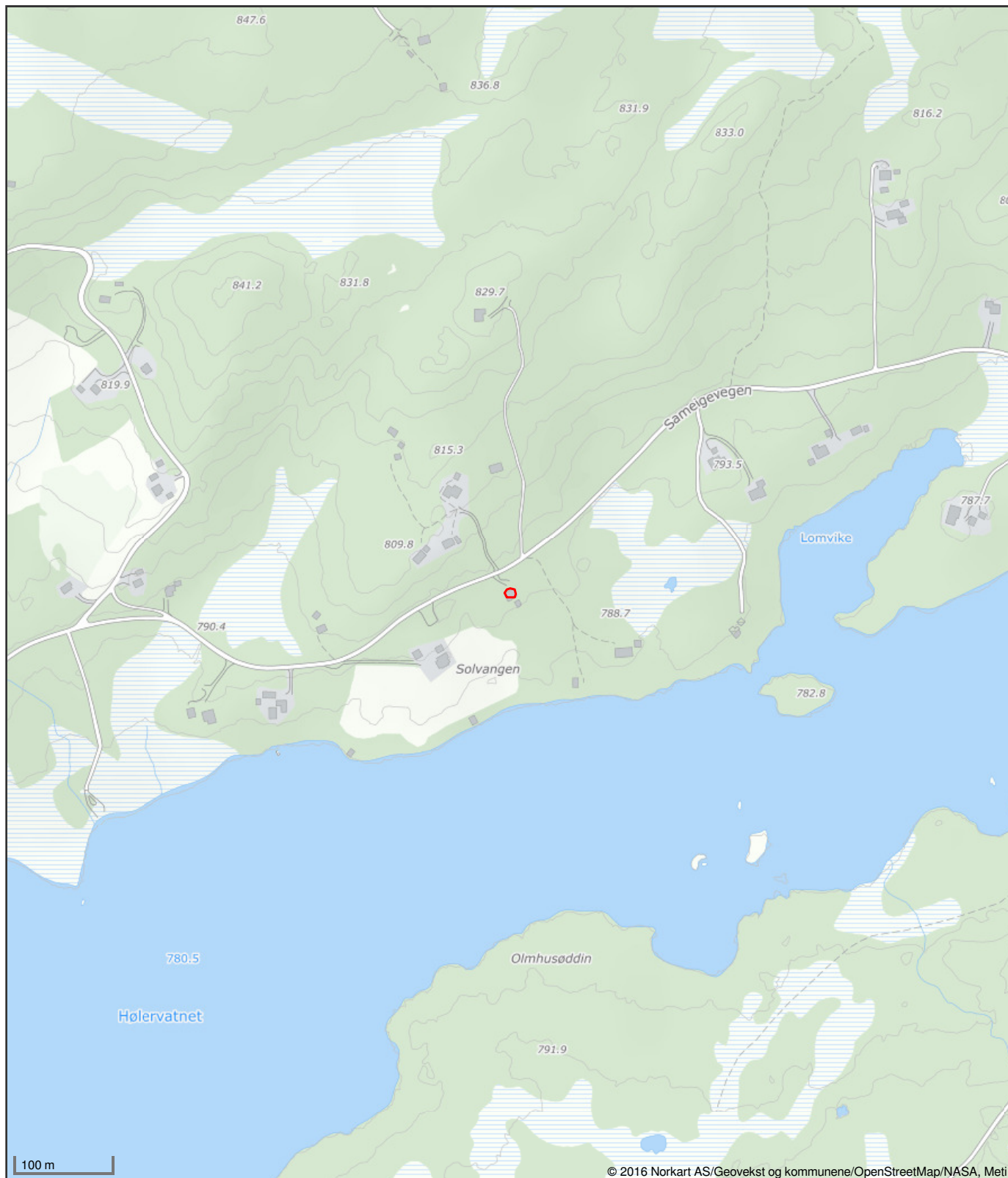
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 27/44//



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.



Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 27 Bnr 44 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sameigevegen 1536, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 199 589

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 44 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	11.09.2025 kl. 08.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	11.09.2025 kl. 08.51

Adresse(r) :

Gateadresse: **Sameigevegen 1536**
 Gatenr: **1084**
 Kommune: **SØR-AURDAL**
 Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/998193-1/200 30.11.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Gave
LINDHOLM ØYSTEIN
 FØDT: 13.05.1962

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

1967/2327-1/21 03.07.1967 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 27
 BNR: 11

2020/1265125-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00
 Tidligere:
 KNR: 0540 GNR: 27 BNR: 44

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutetter:

1967/2328-2/21 03.07.1967 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.09.2025 08:56 - Sist oppdatert 11.09.2025 08:51
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 27 BNR: 11
Bestemmelse om veg

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.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.Dagbok nr. 2327 1966 3/7
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Den dag, den 5 okt 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Rind bråle Dokken g.-nr. 27 br.-nr. 11 av skyld mark 0.14 i Li Rindal herred. Forretningen er forlangt av Sigurd Dokken

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

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 2.242 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 2.242 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Parcellen som er byggetomt, er den del av ligg nr. 201 i Bygn og Rindal privat- sameie som ligg på nedre side av vegen Rindal bygd - Skarasebra

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

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

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

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

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

Grusen blekk er ved oppsettet merke-
stein i veggkanten på grusenlinen
lig m. 202, følger denne grusenline
49 m i vestlig retning til gammel
hjørnestein med lig m. 192.
Videre i vestlig retning 61 m til
gammel hjørnestein med lig m. 200.
Derpå langs denne line 20 m i
nordlig retning til stein i vegg-
kanten, og så langs vegg 69 m.
S tilbake til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Ja
nei
Ja

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Tomba godkjent av byggeskylde råd

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? -

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utenkelig.¹⁾

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

Skylden for de m fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.13

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 15 dekar, naturlig eng og kulturbeite 92 dekar, produktiv skog 20 dekar, annet areal 20 dekar. I alt 127 dekar.

De m fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Skyld

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 Ljard D. Skun skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

O.E. Korsning Ola O. Korsning Ludvig Ric

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til SØR-AURDAL JORDSTYRE jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Samrøystes tilraad

Bøgn den 9/11 1966

SØR-AURDAL JORDSTYRE

formann.

J. Haga
sekretær

Går til Oppland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET

DELINGEN DEN 2/12 - Sak 1897 19 66

Guri Hansen

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 27 b.nr. 44

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

bfr.

Dagbok nr. 2328 1967 3/2

Valdres sorenskriverembete

Skjølkr. 30,-

S k j ö t e

Underskrevne

Sigurd Dokken, f. 21/4 1901

skjøter og overdrar hermed til

John Lindholm, f.min eiendom gnr. 27 bnr. 44 Skogly av sk.m.O.Ol i Sør-Aurdal
for en kjøpesum av kr. 3.000,- kroner tretusen
som er avgjort på omforenet måte.

Særskilte vilkår:

1. Kjøper må etterkomme de til enhver tid gjeldende bestemmelser for hyttebygging i Sør-Aurdal - utnyttelse av tomten, bygging av hus, forandringer på disse m.v. I forbindelse med denne overdragelse er kjøper gjort kjent med de nåværende bestemmelser.
2. Kjøper har rett å ta vann for husbehov fra vannkilde på selgers gjenstående eiendom. Hvis det blir aktuelt med elektrisk kraft på stedet, har kjøper rett til stolpefeste på selgers gjenstående eiendom. Der skal ikke betales særskilt for rettigheter iflg. dette pkt.
3. Omkostningene ved denne overdragelse betales av kjøper.

Bagn den 16. januar 1967

Sigurd DokkenJeg bekrefter at Sigurd Dokken har underskrevet dokumentet i
mitt nærvær og at han er over 21 år.


Nabolagsprofil

Sameigevegen 1536

Høyde over havet

803 m



Offentlig transport

Bagn Circle K Linje 311, 331	32 min 20.8 km
Tingvoll Bagn Linje 310, 311	33 min 20.9 km

Avstand til byer

Gjøvik	1 t 40 min
Oslo	2 t 39 min

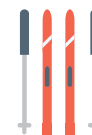
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Bagn	33 min
IONITY Bagn	33 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 758 m
- 537 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 43 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Hellebekk turistsenter	13 min
Reinli Stavkyrkje	38 min

Sport

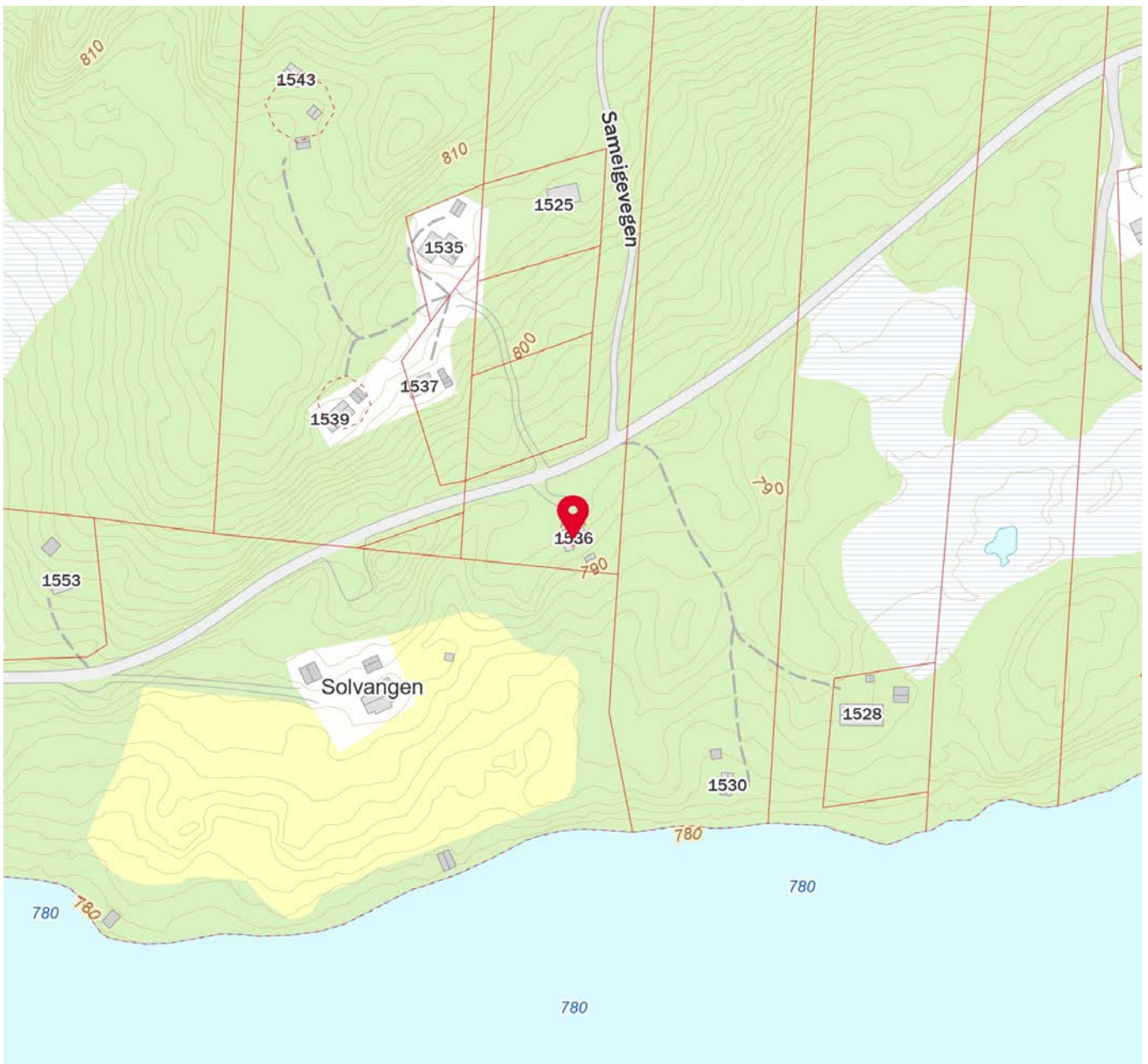
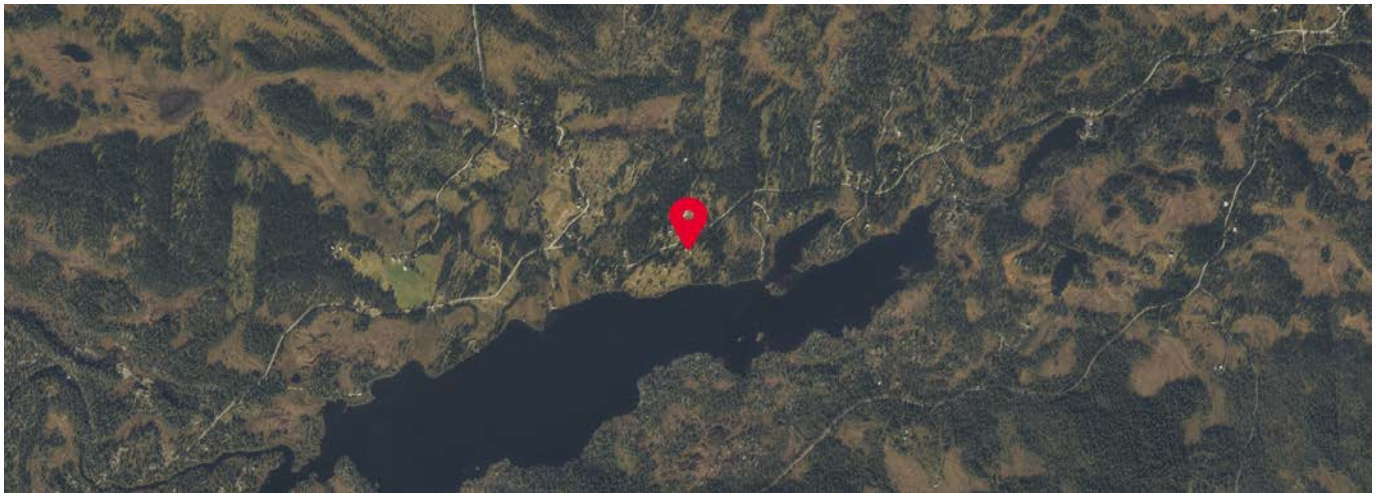
Fossvang allaktivitetsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	33 min 21.1 km
Bagn skule flerbruksflate Ballspill	33 min 21.1 km

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	33 min 20.9 km
Spar Bagn Post i butikk	33 min 21.2 km

Varer/Tjenester

Valdrestunet	33 min
Bagn Apotek	33 min
Bagn Vinmonopol	33 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 valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sameiegevegen 1536
2930 BAGN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld

Telefon: 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@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 viderefremidlet 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