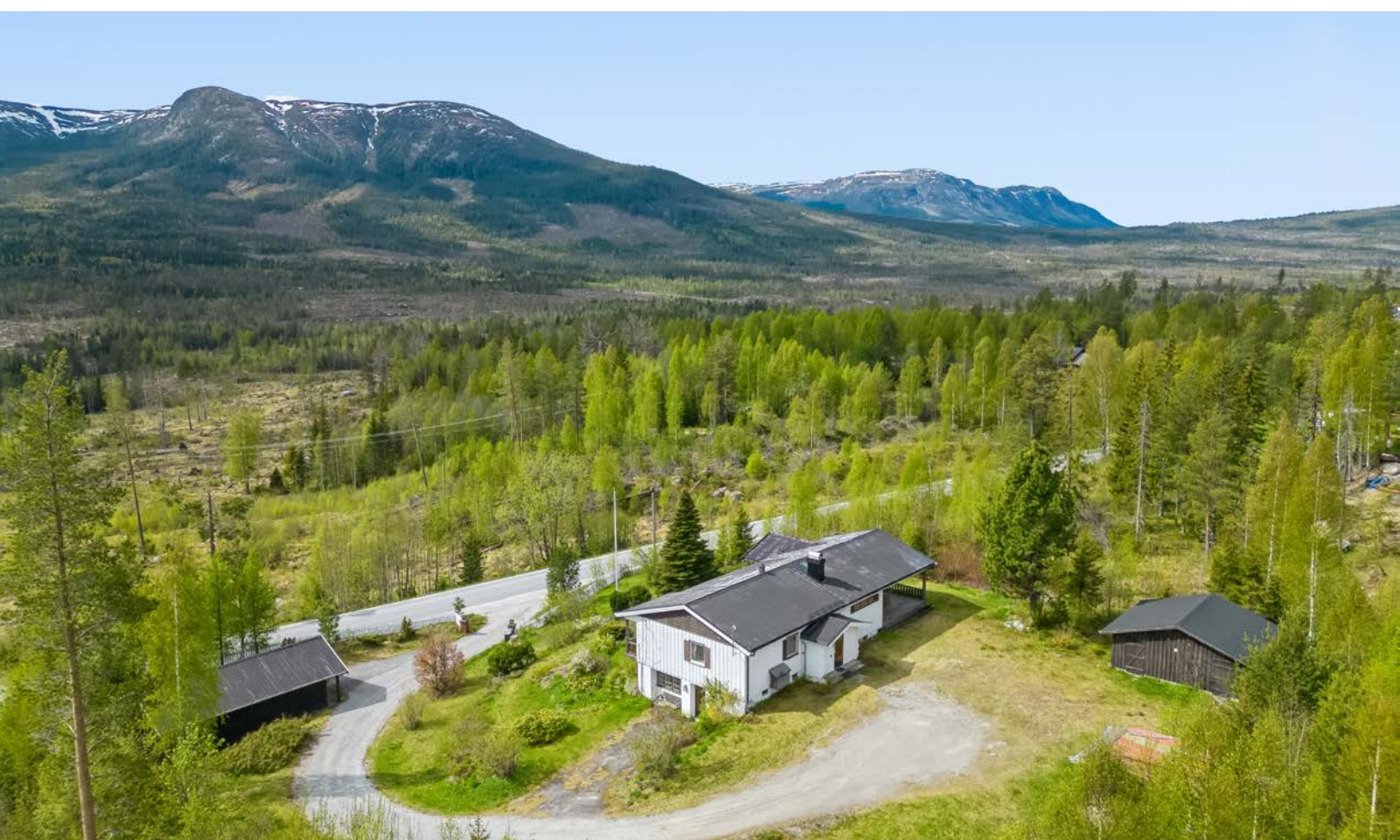


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Selger: Eldor Bråten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 231/338 kvm
Tomtstr.: 3343.3 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1201250021

Innholdsrik enebolig med fin utsikt og stor eiertomt. 5 soverom. Garasje. Uthus

Usjenert og fritt på en pent opparbeidet eiertomt finner du denne innholdsrike eneboligen. Den ligger på en stor tomt med hyggelige uteområder, pen beplantning, god plass til lek og moro, og stor hage. På tomta er det også uthus og garasje, noe som gir godt med lagringsplass.

Boligen er fra 1969 og har noe behov for oppgraderinger og vedlikehold, med dette er en hyggelig eiendom hvor både store og små vil kunne trives. Eiendommen har gode solforhold og det er fin utsikt utover området, til bla. Storrustefjellet. Til barnehage og skole er det ca. 9 km, til butikk ca. 8 km.

Boligen har god planløsning over to etasjer, med bla. romslig stue og fin kjellerstue, fem soverom, to bad, to balkonger og terrasse.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	54
Informasjon fra kommunen	94
Informasjon om vann/avløp	130
Informasjon om el-anlegg	131
Energiattest	132
Bekreftelse på formuesverdi	133
Grunnbok og tinglyst dokument	134
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Om Hedalsvegen 1191

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 107 m²

BRA totalt: 338 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 97 m² Gang, kjellerstue, to soverom, bad, to boder og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 134 m² Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Tre boder og to vedboder.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

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

3343.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig eiertomt beliggende i hellende terreng. Tomta er opparbeidet med hage, plen og diverse beplantning, ellers naturtomt. Flaggstang. Eldre asfalt foran garasje og kjellernedgang. På tomten står det et bolighus, garasje, bod og uthus. Deler av eiendommen er inngjerdet, men gjerdet er dårlig. Deler av gjerdet og boden (detgamle uthuset) står også utenfor tomtegrensen. Kjøper påtar seg risiko både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken, og alle kostnader forbundet med dette.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere

hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene mørk grønne (middels nøyaktige).

Beliggenhet

Eiendommen "Fjellvang" har fin beliggenhet på en romslige eiertomt sør i Hedalen. Her er det gode solforhold og fin utsikt mot bla. Storrustefjellet og ned mot Storustemoen gård. Boligen er innholdsrik med hele fem soverom, og på tomta er det god plass til lek og moro. Det er også fin beplantning, og om en ønsker å dyrke sine egne bær og grønnsaker er det rom for det. Turmulighetene er mange og det er kort vei ned til sandbanke nede ved Hedalselva, hvor en finner badeplass og sandvolleyballnett.

Hedalen er en "aktiv" bygd med egen naturbarnehage, barne- og ungdomsskole, og en rekke lag og foreninger. Fra eiendommen er det ca. 9 km til barnehage og skole.

Joker Hedalen ligger ca. 8 minutters kjøring nord for eiendommen. Dette er en velassortert butikk med dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr m.m. Butikken har fått utmerkelser fra Jokerkjeden, og yter god service til sine kunder. Et par km lengre nord for butikken finner en bensinstasjon og bilverksted. Om en velger å kjøre i motsatt retning, er det ca. 12 km til Nes i Ådal med butikker, servering og bensinstasjon.

I tillegg til barnehage og skole er en av de største arbeidsplassene i Hedalen Stiftelsen Fekjær. Her tilbys det døgnbehandling og poliklinisk spesialisthelsetjeneste innen psykisk helsevern, samt fra nyttår, behandlingstilbud innen tverrfaglig spesialisert rusbehandling. Fekjær er med dette en stor og ettertraktet arbeidsplass hvor de på sine nettsider opplyser å ha ca. 80-90 ansatte.

Bygda er også kjent for Hedalen Stavkirke, som trolig stammer fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres. For mange er området også kjent gjennom forfatterne Mikkjel Fønhus og Edvard Elsrud, som la mye av handlingene i sine bøker til Hedalen og områdene i Vassfaret.

Hedalsområdet byr på mange flotte hytte- og stølsområder, som Søbekkseter/Hellsenningen, Teinvassåsen/Åurtjernåsen, Fledda, Vassfaret, Muggedalen m.m. Disse er alle områder med flott natur og variert terreng godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots. Det er også gode muligheter for jakt- og fiske. Fra Hedalen går det vei over til Nesbyen i Hallingdal med f.eks. Bjørneparken i Flå, Langedrag Naturpark på Tunhovd og Tropicana på Gol. Mange fine turtips og mer informasjon om

bygda kan en finne på www.hedalen.no.

Fra eiendommen er det ca. 44 km til kommunesenteret Bagn, mens det er ca. 67 km til Hønefoss.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Enebolig, uthus, bod (det gamle uthuset) og garasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus, bod (gammelt uthus) og garasje.

Bolig er bygget over to etasjer med 1.etasje og kjelleretasje, byggeår er 1969 og tilbygd i 1977. Oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc.

Fremstår med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid og grunnet utifra byggeår/tilbygd år. Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje. Se rapport for ytterligere opplysninger.

Enebolig

Byggeår: 1969. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg: 1977

Modernisering: 1996. Opplyst foretatt oppussing av enkelte rom/overflater i 1996

Modernisering: 2020. Opplyst skiftet sikringsskap

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

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

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Drenering er ukjent, men fra byggeår ikke synlig drenering ved yttermur og stedvis registrert knotteplast ved tilbygg. Fundmentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong i kjeller. Lettklinker på tilbygg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på stuedel. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong på grunn i kjeller.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av stål.

Vinduer i 2-lags glass av treramme av ulike årstall. Doble koblede vindu i kjeller med sprosser i ytre ramme. Farget ettlags blyloddglass i stue og spisestue.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til kjeller. Terrassedør av tre med glassfelt i to dørblad, adkomst til stue. Stor terrasse-skyvedør med treramme og glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd terrasse utifra stue på 12 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler. Overbygd terrasse utifra soverom på 3 kvm.

Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.

Overbygd terrasse utifra spisestue på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.

INNVENDIG

Gulv er belagt med parkett og gulvbelegg.

Vegger er kledd med malt/ubehandlet trepanel og malte plater.

Himlinger er kledd med malte takessplater.

Rom under terreng er kjeller bestående av ganger, kjellerstue, boder, soverom, teknisk rom og bad.

Gulvet er av betong, vinylbelegg, filtteppe og heltregulv. Veggene har betong/mur og trepanel.

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

Teglsteinspipe.

Plassmurt åpen gruepeis i stue med vednisje, vedovn ved siden av og skifer på gulv under ovn og foran peis.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en dør med glassfelt.

Plassbygd skap/kott fra vindfang. Plassbygd skap på to soverom.

Plassbygd heltreskap i et kjellerrom.

Bod

Byggeår: 1969. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold: Bygning ansees som kondemnabelt og bør fjernes, jmf kommunekart beliggende på/over tomtegrense.

Bod anses som kondemnabel og bør fjernes.

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

Uthus

Byggeår: 1996. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men registrert noe etterslep senere år.

Uthus med boder og vedbod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel og stående bordkledning.

Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater.

Plassbygde dører, et rom er innredet og ellers uinnred. Vedbod er har begrenset inspeksjon og har luftespalter i yttervegg.

Bemerket vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er

kun en enkel beskrivelse.

Garasje

Byggeår: 1970. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

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

Garasje med garasjerom.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler/klaver, tekket med stålplater.

Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel. Port er plassbygd av tre med skyvedørskinne. Innvendig grovstøpt betonggulv. Vindu.

Bygningen er av enkle konstruksjoner, preget av elde og vedlikeholdsetterslep.

Yttervegg ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning. Opplyst om at det forekommer vann inn i garasjen.

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

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Lagt opp rør, satt inn WC og vasker på bad nede. Arbeid utført av Lie & Sønner.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Ja, kun av faglært. Avløpsrør bad nede har noe dårlig helning. Ved rensesyklus på pumpeanlegget klarte ikke rør å ta unna og vann flommet utover. Rørlegger kom og spylte røret (2024). Arbeid utført av Lie & Sønner. Vi har opplevd at vannet har rent for dårlig unna også etter dette, så sannsynligvis bør en gjøre ytterligere tiltak.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? -Ja. I kjellerbod nede, sørøstlige hjørne kommer det fukt inn gjennom muren.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. I garasjen har det vært tilfeller hvor det har lekket vann inn nær porten.

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

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Svar Ja, kun av faglært. Byttet sikringsskap. Arbeid utført av Eltrik

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse Ny pipehatt og nye vindskier mot sør. Arbeid utført av Arne Storruste

Pkt. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? - Ja. Beskrivelse Tidligere eier har omgjort garasje til kjellerstue.

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja. Beskrivelse Gjerde er av tidligere eier satt for langt opp, det vil si at en kan få inntrykk av at eiendommen er større enn den er mot øst. Gammelt uthus (som bør rives da det er i svært dårlig forfatning) står delvis utenfor grensen. Dette er godt kjent for skogeier og har ikke vært reist som noe problem. Det hele kommer fram av kart.

Det er av tidligere eier gravd ned en tank på oversiden av garasjen. Etter hva vi har fått opplyst har denne vært brukt til diesel og skal ha blitt tømt før eierskifte (1996).

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Underetasje: Gang, kjellerstue, to soverom, bad, to boder og teknisk rom.

Hovedetasje: Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og toalettrom.

Terrasse og to balkonger.

Uthus:

Tre boder og to vedboder.

Bod (gammelt uthus).

Garasje:

Garasjerom.

Standard

Usjenert og fritt på en pent opparbeidet eiendom finner du denne innholdsrike eneboligen i Hedalsvegen 1191. Her er det hyggelige uteområder med beplantning, god plass til lek og moro, og egen hage. På tomte er det også uthus og garasje, noe som gir godt med lagringsplass.

Boligen er fra 1969 og har noe behov for oppgraderinger og vedlikehold, med dette er en hyggelig eiendom hvor både store og små vil kunne trives. Her er det gode solforhold og fin utsikt utover området. Det er mulighet for flere fine uteplasser på tomte, og på den overbygde terrassene er det god plass til utemøbler.

Inne i boligen er det en lys og hyggelig stue med fin plass til flere sittegrupper. Stua har flere store vinduer, hvorav ett karnappvindu, og det er terrassedører av glass ut til både balkong og til terrasse. En eldre Jøtul vedovn fra 1996 gir god varme til rommet, som også har luft til luft varmepumpe for lun og jevn varme.

Kjøkkenet er åpent og romslig med fin plass til spisegruppe nær vinduet. Innholdsrik kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, samt laminat benkeplate i trefylling med nedfelt oppvaskkum av stål. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser på vegg. På kjøkkenet er det komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad er fra byggeår og har baderomsplater på vegg og flislagt gulv med varmekabler. Stor baderomsinnredning med to servanter, overskap med speil og tilhørende belysning. Dusj på vegg med glassdør/vegg. Badet er modent for renovering. Eget toalettrom med servant og wc.

I etasjen er det tre soverom, hvor det fra hovedsoverommet er utgang til egen balkong. Det er fin plass til dobbeltseng på ytterligere ett soverom, men det tredje er noe mindre. På to av soverommene er det plassbygde skap.

Boligen har ytterligere to store og romslige soverom i underetasje, som har adkomst med trapp ned fra vindfang. I underetasjen, som også har inngang fra terreng, er det en koselig kjellerstue med bjelker i himlingen. Her er det godt med vinduer og fin plass til sittegrupper.

Etasjen har et lyst, flislagt bad med baderomsinnredning, toalett og badekar med dusj. På badet er det også utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Badet blir varmet opp av panelovn.

I den romslige trappegangen er det god oppbevaringsplass, noe det også er i underetasjens to boder, hvorav en med plassbygd hyller i heltre. Boligen har også et teknisk rom hvor tidligere oljefyr er plassert med tilhørende rør og radiatorer. Selger opplyser at oljetank ute på tomte er gravd opp og fjernet.

På tunet er det uthus med boder og vedboder. Uthuset har plassbygde dører, og kun en av bodene er innredet. I vedbod er det luftespalter i yttervegg. Uthuset har behov for vedlikehold.

Med eiendommen følger også garasje med plassbygd port av tre med skyvedørskinne. Inne i garasjen er det gulv av grovstøpt betong.

På tunet er det også en eldre bod, men denne er i så dårlig stand at den bør fjernes.

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.

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Bemerket flass/slitasje på tekking, slitasje på vindskier.

Tiltak:

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

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kryploft er innsisert fra nedfelbar trappestige i gang, anbefales bedre isolering av luken. Registrert begrenset/lite isolasjon i kryploft og dels manglende, bør foretas etterisolering av loft i sin helhet, samt etablering av netting mot innganger for å unngå fugl/innsekt mm. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas) fuktskader i undertak ved pipestamme, tydelig fuktpreget og muggdannelse. Må foretas utbedring av årsak og følgeskader. Fra utvendig takflate ble det registrert skjevhet.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Vinduer i 2-lags glass av treramme av ulike årstall. Doble koblete vindu i kjeller med sprosser i ytre ramme. Farget et lags blyloddglass i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Må hensyntas alder på vinduer der utskifting bør vurderes.

Tiltak:

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

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til kjeller. Terrassedør av tre med glassfelt i to dørblad, adkomst til stue. Stor terrasse-skyvedør med treramme og glassfelt, adkomst til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Må hensyntas dører og terrassedører, registrert slitasje og må påregnes tiltak.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygd terrasse utifra stue på 12 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler. Overbygd terrasse utifra soverom på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler. Overbygd terrasse utifra spisestue på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med parkett og gulvbelegg. Vegger er kledd med malt/ubehandlet trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med malte takess plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. Registrert spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong på grunn. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 17 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

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

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe. Plassmurt åpen gruepeis i stue med vednisje, vedovn ved siden av og skifer på gulv under ovn og foran peis. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing sist i

2016 og tilsyn i 2022, ingen avvik bemerket.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er registrert at plate på gulv foran ovn er løs og bør festes. Spjeld sitter fast og lar seg ikke åpne, ved bruk av peis må spjeld utbedres/skiftes. Synlig bek/rennemerke ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke utslag.

Tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Rom Under Terreng, TG3

Rom under terreng er kjeller bestående av ganger, kjellerstue, boder, soverom, teknisk rom og bad. Gulvet er av betong, vinylbelegg, filtteppe og heltregulv. Veggene har betong/mur og trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kostandsestimat kan avvike, men bør foretas kartlegging av årsak og følgeskade, vurdering av drenering og om kjelleretasjen kun bør ha uinnrede overflater med åpne murkonstruksjoner bør hensyntas.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper, TG3

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Det er registrert slitasje i trapp, bratt trapp med lav takhøyde ved etasjeskille.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold, TG2

Plassbygd skap/kott fra vindfang. Plassbygd skap på to soverom. Plassbygd heltreskap i et kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre skap der oppgradering bør foretas.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Badet er bygget i rom under terreng med konstruksjoner rett mot grunnmur og gulv på grunn. Det er registrert skjolder i fuger og ved fuktmåletaking var det fuktutslag mot konstruksjoner. Rommets plassering bør vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv, TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttermur, men det er registrert andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Må holdes under tilsyn og utvikling av skade må påregnes om det ikke foretas tiltak.

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Bad har fliser på gulv og sokkelflis, vegger er kledd med baderomsplater og malte plater i himling. Montert to servanter og dusj på vegg med glassdør/vegg.

Baderomsinnredning i plater med underskap, overskap med speil samt tilhørende belysning. Varmekabler i gulv. Bad er fra byggeår og sammenstilt med tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav, bør bad bygget før 1997 påregnes renovering i sin helhet. Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt er ukjent og ikke synlig, forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt. - Dett er registrert fuktskader og avvik på baderomsplater i dusj. - Vindu er plassert i våtsone. - Ikke tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Spesialrom

1.etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og malte plater i himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledning, avløpsledning og

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Eier opplyser om dårlig fall på avløpsrør i kjeller fra bad, der vann kan flyte utover gulvet og dimensjon/tilstand er ikke kjent og må hensyntas.

Tiltak:

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

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventiler og dels tiltettet, bør åpnes og enkelte deksel bør skiftes

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran tilknyttet vannrensesystem, trykktank og trykkmanometer.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmesentral, TG2

Tidligere oljefyr er plassert i kjeller med tilhørende rør og radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Oljefyr/brensel er ikke godkjent eller i bruk, resterende fyr, rør og radiatorer bør fjernes. Nedgravd tank er opplyst om i annet punkt.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1998 plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i kott. Oppgradert elanlegg med sikringsskap i 2020, ledninger/anlegg ellers er fra byggeår/tilbygd år. Opplyst foretatt elkontroll 5.1.2021, rapport er ikke fremlagt.

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

Spørsmål til eier:

2.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Anlegg ved nybygg i 1969, påbygg i 1977 Nytt sikringskap i 2020

3.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja. Kommentar: Ja oss bekjent (vet ikke hva som eventuelt er gjort før 1996)

4.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Kommentar: Alt arbeid er utført av Eltrik AS (Torgeir Kulterud). Vi vet ikke om samsvarserklæring.

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Ja. Kommentar: Ja, men sjeldent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar:

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

Branntekniske forhold, TG3

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ja.

Kommentar: Over ti år

2. Er det skader på røykvarsler? - Nei

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

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Ja. Kommentar: Bør monteres flere

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG3

Drenering er ukjent, men fra byggeår ikke synlig drenering ved yttermur og stedvis registrert knotteplast ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak:

- Drenering må skiftes.

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmurer av betong, støpt dekke av betong i kjeller. Lettklinker på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmurer er av byggeår, må hensyntas alder og fuktpåvirkning over tid vil gi kortere levetid. Gulv på grunn har trolig ikke damp/fuktsperre i grunn og må hensyntas at grunnfukt vil fordampe opp i kjeller.

Tiltak:

- Andre tiltak:

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

Terrengforhold, TG2

Opparbeidet hage med gressplen og div. beplantning, ellers naturtomt i skrående terreng

ved lauv/barskog 360 m.o.h. Flaggstang. Eldre asfalt foran garasje og kjellernedgang. Dels gjerde. (fremstår i dårlig forfatning og bør fjernes eller utbedres)

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 1969. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

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

Septiktank, TG2

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Oljetank, TG2

Det er opplyst om nedgravd tank av ukjent type, tidligere benyttet til diesel/olje.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

- Det er ikke opplyst om alder eller tilstand på tank, men skal være tømt ifølge eier som opplyser om tidligere eier. Men tiltakskrav/sanering kan være nødvendig og må hensyntas.

Tiltak:

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges med hvitevarer og det meste av møbler. Det er ferdig vasket og ryddet til visning og det vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet etter dette.

Med i handelen følger ikke:

- Teakreol
- Blå kiste
- To kommoder
- Kjøkkenbord

- Stressless lenestol med fotskammel
- Lav bokhylle
- To mindre bord

Dette blir fjernet før overtagelsen.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber.

Parkering

Parkering i garasje eller på tomte.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93268048

Diverse

I følge kommunens grunnkart står en av bygningene nærmest midt på tomtegrensen. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Gjerde er ikke satt opp på/ved grense, avvik i grense og plassering av gjerde kan forekomme.

Boden (det gamle uthuset) er plassert på/utenfor tomtegrense og bør rives/fjernes. Kjøper påtar seg risiko både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken, og alle kostnader forbundet med dette.

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 10.02.2016. Sist feiing: 28.09.2022. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

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

jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe er plassert i kjeller og stue 1.etasje.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 18.05.1994.

Forbruk 2024: 4.957 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25,-.
Tilsynsgebyr privat avløp: kr. 500,-.
Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 686,-.
Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.688,-.
Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

VKR opplyser:

Her er det registrert en 5 m3 slamavskiller som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.

Anlegget ble sist tøm 10.07.2023.

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

Formuesverdi primær

Kr 480 506

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 922 024

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 103, bruksnummer 43 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:

3449/103/43:

26.05.1992 - Dokumentnr: 2109 - Jordskifte

JORDSKIFTE - DELING AV SKOGSAMEIER MED SKOGSKIFTE.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1985 - Dokumentnr: 3888 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:103 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 664823 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:103 Bnr:43

04.03.1986 - Dokumentnr: 967 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:103 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:103 Bnr:61

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig.

Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1969 og 1977, det er avvik i bruk/rominndeling i kjelleretasjen.

Tegningene viser at nåværende bad i kjeller har vært et grovkjøkken. Nåværende kjellerstue har tidligere vært garasje.

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

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger. Megler har derfor ikke kunne kontrollert hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med

eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

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

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

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

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger. Megler har derfor ikke kunne kontrollert hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Tegninger er ikke fremlagt på befaring.

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger. Megler har derfor ikke kunne kontrollert hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.1970.

Vei, vann og avløp

Privat vei inn fra fylkesvei.

Eiendommen har privat vannforsyning fra grunnboret brønn.
Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Se informasjonsskriv om drikkevann og avløpsanlegg fra Sør-Aurdal kommune som vedlegg i salgsoppgave.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 0540R083

Navn: Fv 243 Buskerud grense - Hedalen kirke

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 31.10.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/192/Planbestemmelser.pdf>

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

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen har grunnvannsbrønn
- Eiendommen ligger i et høyt aktsomhetsområde for radon
- Deler av eiendommen ligger i sone for lavt støynivå fra vei.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft
- Eiendommen ligger nær fylkevei
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag

Legalpant

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

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (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))

46 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 865 050 (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 46 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 4000,-, samt provisjon 3,27 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Ansvarlig megler

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

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

21.05.2025























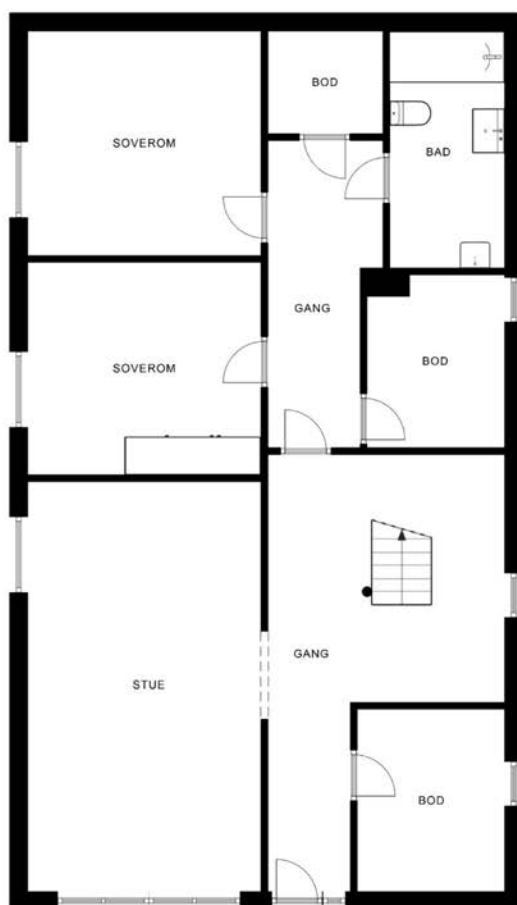






Hedalsvegen 1191 **49**

Plantegning

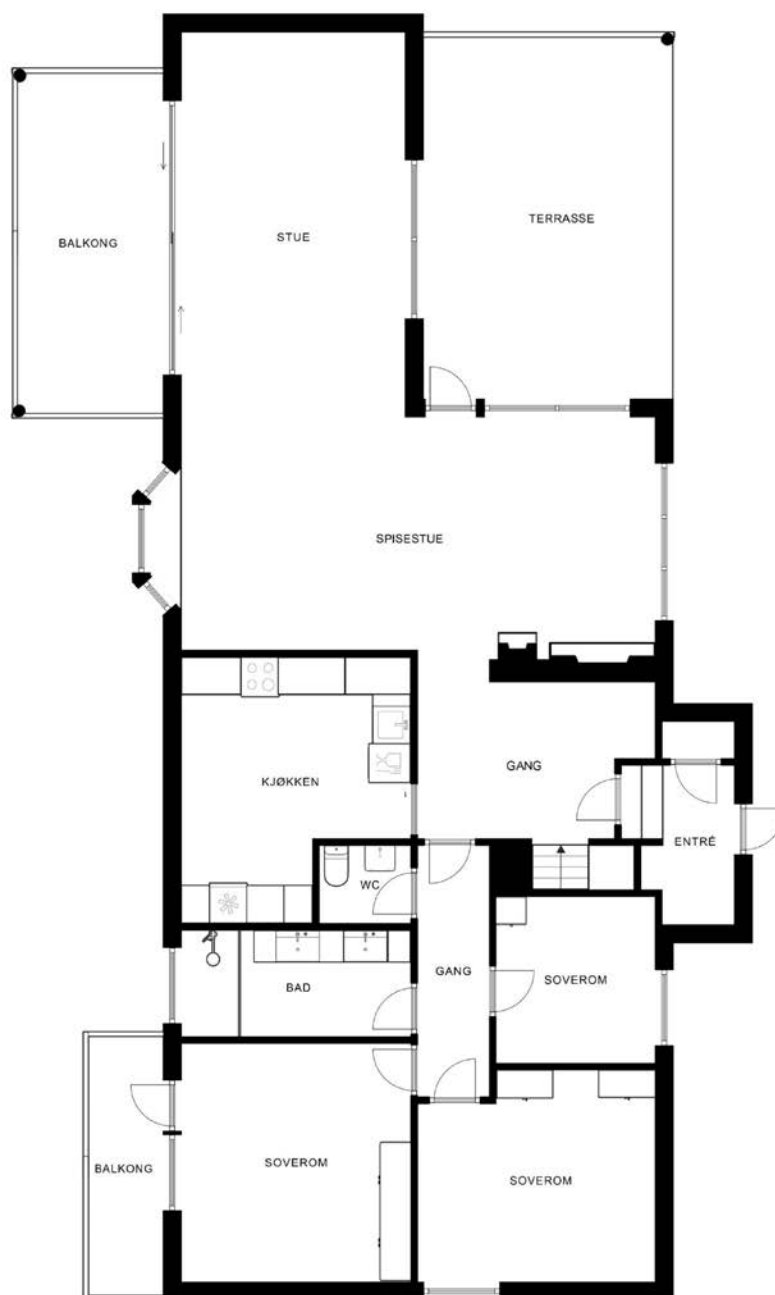


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

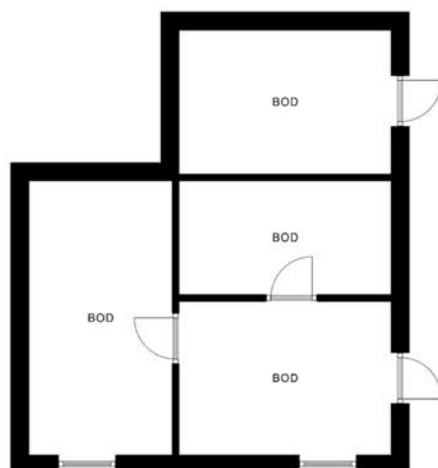


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 103, bnr. 43

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 25.04.2025

Oppdragsnr.: 11138-1612

Referansenummer: MR4187

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025071



 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 murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • tilleggssbygg 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

Eiendommen er beliggende i sør av dalen Hedalen i Sør Aurdal kommune. Beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Avstand til Hedalen er 9 km med matbutikk, skole, barnehage og fritidstilbud. Det er fint barnevennlig område, med turmuligheter i området både vinter som sommer.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus, bod og garasje.

Bolig er bygget over to etasjer med 1.etasje og kjelleretasje, byggeår er 1969 og tilbygd i 1977. Oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, innneklima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Fremstår med renovering/oppussingsbehov der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid og grunneilt utifra byggeår/tilbygd år. Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Drenering er ukjent, men fra byggeår ikke synlig drenering ved yttermur og stedvis registrert knotteplast ved tilbygg. Fundamentert med grunnmur av betong, støpt dekke av betong i kjeller. Lettklinker på tilbygg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på stuedel. Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong på grunn i kjeller.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av stål.

Vinduer i 2-lags glass av treramme av ulike årstall. Doble koblede vindu i kjeller med sprosser i ytre ramme. Farget et lags blyloddglass i stue og spisestue. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til kjeller. Terrassedør av tre med glassfelt i to dørbled, adkomst til stue. Stor terrasse-skyvedør med treramme og glassfelt, adkomst til stue.

Overbygd terrasse utifra stue på 12 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler. Overbygd terrasse utifra soverom på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler. Overbygd terrasse utifra spisestue på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett og gulvbelegg. Vegger er kledd med malt/ubehandlet trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med malte takess plater.

Rom under terreng er kjeller bestående av ganger, kjellerstue, boder, soverom, teknisk rom og bad. Gulvet er av betong, vinylbelegg, filtteppe og heltregulv. Veggene har betong/mur og trepanel.

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

Teglsteinspipe. Plassmurt åpen gruepeis i stue med vednisje, vedovn ved siden av og skifer på gulv under ovenn og foran peis.

Boligen har lakkert tretrapp fra 1.etasje til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en dør med glassfelt.

Plassbygd skap/kott fra vindfang. Plassbygd skap på to soverom. Plassnygd heltreskap i et kjellerrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med malt trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med panelovn. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Bad har montert badekar med dusj, klosett, servant, utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner som er yttermur, men det er registrert andre avvik i våtsonen.

Bad 1.etasje:
Bad har fliser på gulv og sokkelflis, vegger er kledd med baderomsplater og malte plater i himling. Montert to servanter og dusj på vegg med glassdør/vegg. Baderomsinnredning i plater med underskap, overskap med speil samt tilhørende belysning. Varmekabler i gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Bad er fra byggeår og sammenstilt med tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav, bør bad bygget før 1997 påregnes renovering i sin helhet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og malte plater i himling. Montert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Hovedvannledning av plast med stoppekran tilknyttet vannrensesystem, trykktank og trykkmåner. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1998 plassert i teknisk rom.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Tidligere oljefyr er plassert i kjeller med tilhørende rør og radiatorer.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe er plassert i kjeller og stue 1. etasje.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i kott. Oppgradert elanlegg med sikringsskap i 2020, ledninger/anlegg ellers er fra byggeår/tilbygd år.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet hage med gressplen og div. beplantning, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog 360 m.o.h. Flaggstang. Eldre asfalt foran garasje og kjellernedgang. Dels gjerde. (fremstår i dårlig forfatning og bør fjernes eller utbedres)

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast og er fra 1969. Det er privat grunnboret brønn.

Uthus med boder og vedbod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel og stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Plassbygde dører, et rom er innredet og ellers uinnred. Vedbod er har begrenset inspeksjon og har luftespalter i yttervegg.

Garasje med garasjerom.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler/klaver, tekket med stålplater. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel. Port er plassbygd av tre med skyvedørskinne.

Innvendig grovstøpt betonggulv. Vindu.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	338 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1969 og 1977, det er avvik i bruk/rominndeling i kjelleretasjen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring.

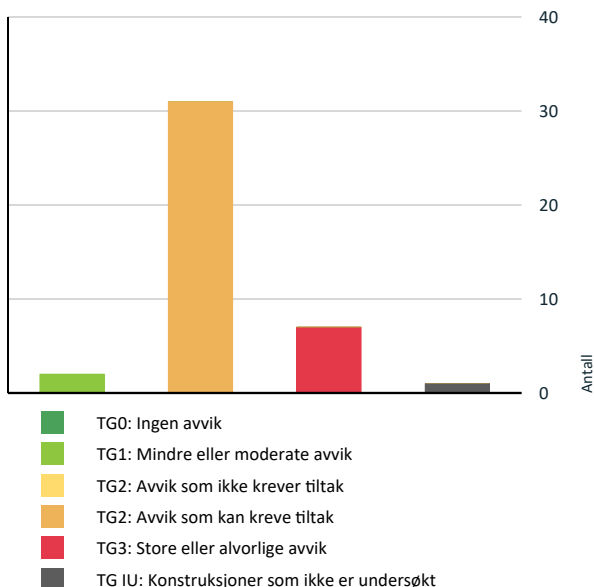
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring.

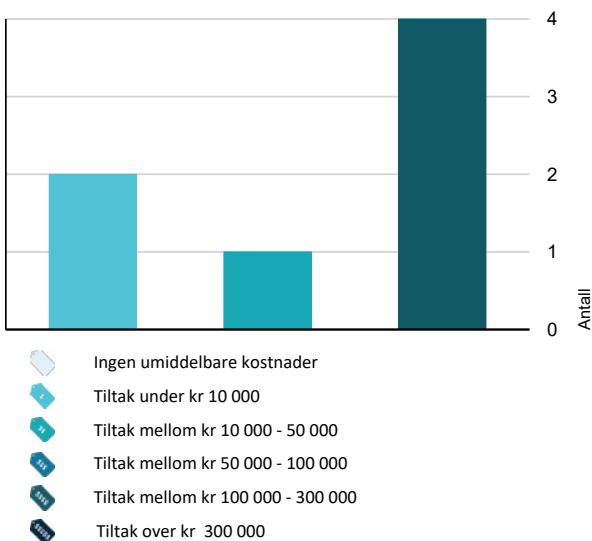
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 103/43 i Sør Aurdal kommune.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	
1996	Modernisering	Opplyst foretatt oppussing av enkelte rom/overflater i 1996
2020	Modernisering	Opplyst skiftet sikringsskap

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Bemerket flass/slitasje på tekking, slitasje på vindskier.

Konsekvens/tiltak

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



Slitasje

TG 2 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Manglende bortledning av takvann, vil føre til oppfukning av yttermur



Rust på renner/forkantbeslag ved inngang

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel, liggende bordkledning i raust.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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



Vedlikeholdsbehov

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kryploft er innsisert fra nedfelbar trappestige i gang, anbefales bedre isolering av luken. Registrert begrenset/lite isolasjon i kryploft og dels manglende, bør foretas etterisolering av loft i sin helhet, samt etablering av netting mot innganger for å unngå fugl/innsekt mm. Spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas) fuktskader i undertak ved pipestamme, tydelig fuktpreg og muggdannelse. Må foretas utbedring av årsak og følgeskader. Fra utvendig takflate ble det registrert skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Begrenset isolering av loft



Spor etter mus



Fuktskader i takkonstruksjon ved pipestamme

1 TG 2 Vinduer

Vinduer i 2-lags glass av treramme av ulike årstall. Doble koblete vindu i kjeller med sprosser i ytre ramme. Farget et lags blyloddglass i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Må hensyntas alder på vinduer der utskifting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



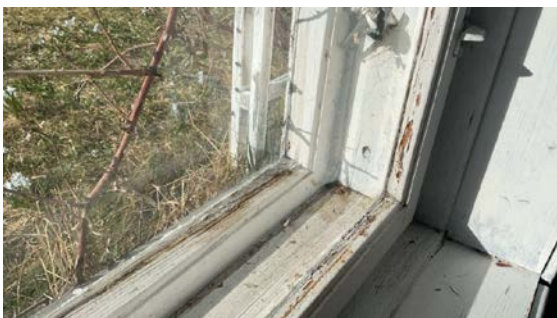
Slitasje i karm



Må påregnes utskifting av vinduer



Punkttert vindu



 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Ytterdør av tre med glassfelt, adkomst til kjeller.
Terrassedør av tre med glassfelt i to dørblad, adkomst til stue.
Stor terrasse-skyvedør med treramme og glassfelt, adkomst til stue.

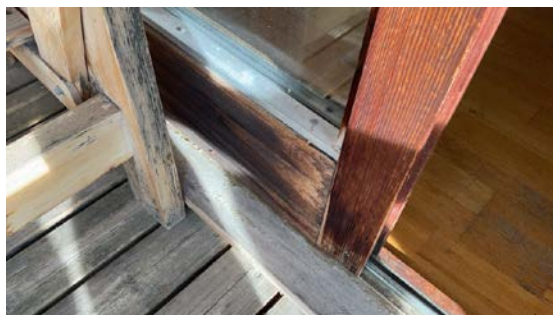
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas dører og terrassedører, registrert slitasje og må påregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasje



Ytterdør er slitt der utskifting bør vurderes



Bør påregnes oppgradering/utskifting av terrassedører.

 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

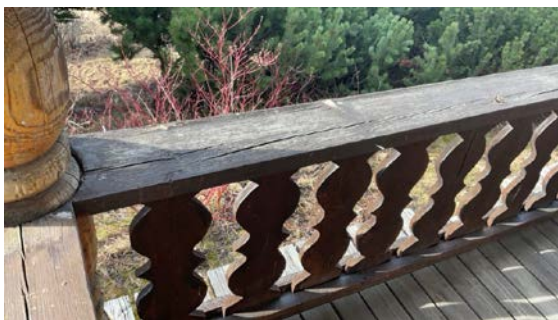
Overbygd terrasse utifra stue på 12 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.
Overbygd terrasse utifra soverom på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.
Overbygd terrasse utifra spisestue på 22 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Dreide søyler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.



Vedlikeholdsbehov, vridning i rekkverk der tiltak bør foretas



Høyde rekkverk under krav



Slitasje der deler av konstruksjon må skiftes

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med parkett og gulvbelegg.
Vegger er kledd med malt/ubehandlet trepanel og malte plater.
Himlinger er kledd med malte takess plater.

Vurdering av avvik:

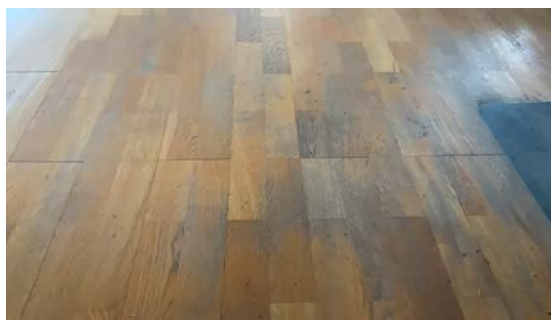
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer.

Registrert spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasje



Må foretas oppussing/renovering av enkelte rom/overflater

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong på grunn. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 17 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Plassmurt åpen gruepeis i stue med vednisje, vedovn ved siden av og skifer på gulv under oven og foran peis.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing sist i 2016 og tilsyn i 2022, ingen avvik bemerket.

Vurdering av avvik:

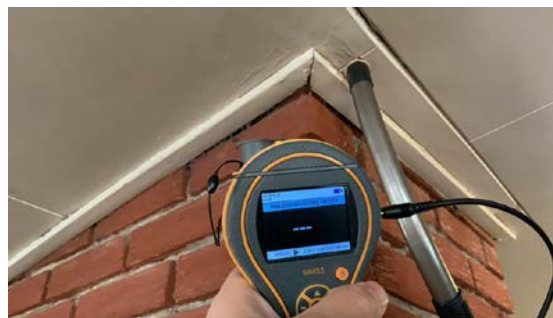
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert at plate på gulv foran oven er løs og bør festes. Spjeld sitter fast og lar seg ikke åpne, ved bruk av peis må spjeld utbedres/skiftes.

Synlig bek/rennemerke ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:



Fuktpreget himling ved pipe, ved fuktmåletaking var det ikke utslag, men årsakssammenheng er avvik fra kryploft



Rennmerke/bek

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er kjeller bestående av ganger, kjellerstue, bodar, soverom, teknisk rom og bad. Gulvet er av betong, vinylbelegg, filtteppe og heltregulv. Veggene har betong/mur og trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

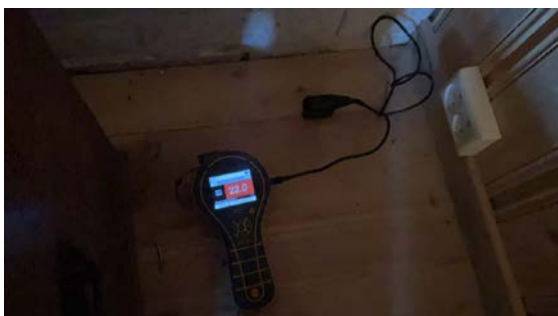
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kostandsestimat kan avvike, men bør foretas kartlegging av årsak og følgeskade, vurdering av drenering og om kjelleretasjen kun bør ha uinnrede overflater med åpne murkonstruksjoner bør hensyntas.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktskjolder med forvitring av betong og saltutslag bemerket i ene boden, må hensyntas avvik/nærmere undersøkelse av andre kjellerrom



Ved fuktmåletaking av tregulv over dekke i underetasje var det høyt fuktutslag og noe som gir grunnlag for at fuktskader i konstruksjoner

TG 1U Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på stuedel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra 1. etasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trapp, bratt trapp med lav takhøyde ved etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk



Slitasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, en dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Slitasje

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap/kott fra vindfang.
Plassbygd skap på soverom.
Plassnygd heltreskap i et kjellerrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
Eldre skap der oppgradering bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er bygget i rom under terreng med konstruksjoner rett mot grunnmur og gulv på grunn. Det er registrert skjolder i fuger og ved fuktmåletaking var det fuktutslag mot konstruksjoner. Rommets plassering bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ved overflatesøk med fuktmåler var det fuktutslag i veggkonstruksjon/yttermur

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Svertesopp på mykfuger og sementbasert fuger



Ved fuktmåletaking med overflatesøk på gulv mot grunn var det høyt fuktutslag, fukt er årsak til svertesopp i fuger og fuktighet i konstruksjon. Rommets plassering bør vurderes.

KJELLER > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fra sluk var det ikke synlig membran eller tettesjikt

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad har montert badekar med dusj, klosett, servant, utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttermur, men det er registrert andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes under tilsyn og utvikling av skade må påregnes om det ikke foretas tiltak.



Ved overflatesøk av egnet fuktutstyr var det fuktutslag på vegg i dusj



Ved overflatesøk av gulv på grunn var det fuktutslag

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv og sokkelflis, vegger er kledd med baderomsplater og malte plater i himling. Montert to servanter og dusj på vegg med glassdør/vegg. Baderomsinnredning i plater med underskap, overskap med speil samt tilhørende belysning. Varmekabler i gulv.

Bad er fra byggeår og sammenstilt med tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav, bør bad bygget før 1997 påregnes renovering i sin helhet.

Det er registrert avvik på våtrom, og som følge av tilstand og alder må badet renoveres.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og ikke synlig, forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Dett er registrert fuktskader og avvik på baderomsplater i dusj.
- Vindu er plassert i våtsone.
- Ikke tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

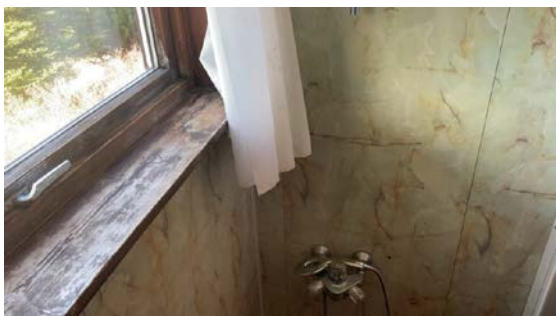


Skader på baderomsplater i dusj



Ikke synlig tettesjikt

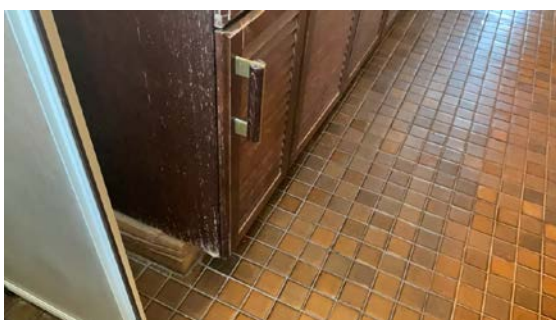
Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Slitasje på innredning, fuktpreget plate under oppvaskkum



Fuktpreget og slitasje på innredning

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

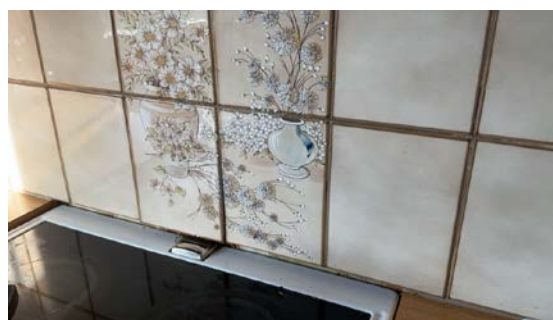
Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Sprekker i fuger/fliser



Skjevheter i dører

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og malte plater i himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om dårlig fall på avløpsrør i kjeller fra bad, der vann kan flyte utover gulvet og dimensjon/tilstand er ikke kjent og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

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



Lufting ført med durgøventil til kryploft, anbefales lufting føres over tak.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre ventiler og dels tiltettet, bør åpnes og enkelte deksel bør skiftes

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tiltettet og deksel bør skiftes

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran tilknyttet vannrensesystem, trykktank og trykkmåler.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

! TG 2 Varmesentral

Tidligere oljefyr er plassert i kjeller med tilhørende rør og radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljefyr/brensel er ikke godkjent eller i bruk, resterende fyr, rør og radiatorer bør fjernes. Nedgravd tank er opplyst om i annet punkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Anbefales fjerning av fyr og radiatorer

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1998 plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Luft til luft varmepumpe er plassert i kjeller og stue 1. etasje.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i kott. Oppgradert elanlegg med sikringsskap i 2020, ledninger/anlegg ellers er fra byggeår/tilbygd år. Opplyst foretatt elkontroll 5.1.2021, rapport er ikke fremlagt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Anlegg ved nybygg i 1969, påbygg i 1977
Nytt sikringskap i 2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja oss bekjent (vet ikke hva som eventuelt er gjort før 1996)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Alt arbeid er utført av Eltrik AS (Torgeir Kulterud). Vi vet ikke om samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ja, men sjeldent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

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.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent, men fra byggeår ikke synlig drenering ved yttermur og stedvis registrert knotteplast ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig drenering på opprinnelig del



Stedvis registrert knotteplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betong, støpt dekke av betong i kjeller. Lettklinker på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er av byggeår, må hensyntas alder og fukt påvirkning over tid vil gi kortere levetid. Gulv på grunn har trolig ikke damp/fuktsperre i grunn og må hensyntas at grunnfukt vil fordampe opp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Sprekker i mur



Sprekker i yttermur



Avflassing av maling

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet hage med gressplen og div. beplantning, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog 360 m.o.h. Flaggstang. Eldre asfalt foran garasje og kjellernedgang. Dels gjerde. (fremstår i dårlig forfatning og bør fjernes eller utbedres)

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.



Flatt og ikke helning fra grunnmur, kan forårsake fukt mot mur og vannansamling

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 1969. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det er opplyst om nedgravd tank av ukjent type, tidligere benyttet til diesel/olje.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ikke opplyst om alder eller tilstand på tank, men skal være tømt ifølge eier som opplyser om tidligere eier. Men tiltakskrav/sanering kan være nødvendig og må hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygning ansees som kondemnabelt og bør fjernes, jmf kommunekart beliggende på/over tomtegrense.

Beskrivelse

Bod anses som kondemnabel og bør fjernes.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men registrert noe etterslep senere år.

Beskrivelse

Uthus med boder og vedbod.

Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel og stående bordkledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater.

Plassbygde dører, et rom er innredet og ellers uinnred. Vedbod er har begrenset inspeksjon og har luftespalter i yttervegg.

Bemerket vedlikeholdsbehov.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje med garasjerom.

Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkkonstruksjon med plassbygde takstoler/klaver, teknet med stålplater. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel. Port er plassbygd av tre med skyvedørskinne.

Innvendig grovstøpt betonggulv. Vindu.

Bygningen er av enkle konstruksjoner, preget av elde og vedlikeholdsetterslep. Yttervegg ligger nært terreng og utsatt for fukt påkjenning. Opplyst om at det forekommer vann inn i garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m²/231 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjellerstue, 2 Bod, Teknisk rom, 5 Soverom, 2 Bad, Stue, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Toalettrom

Andre bygg: Bod, Uthus, Garasje

Bruksareal andre bygg: 107 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hedalsveien 143 ,3524 NES I ÅDAL 123 m² 1934 0 sov	13-07-2023	1 850 000	1 656 000		1 656 000	13 463
2 Gravliveien 4 ,3524 NES I ÅDAL 120 m² 1973 3 sov		1 600 000				13 333
3 Brunbakklivegen 35 ,3528 HEDALEN 123 m² 1997 4 sov			1 450 000		1 450 000	11 789
4 Vestsidevegen 384 ,3528 HEDALEN 125 m² 1957 3 sov	24-06-2021	1 390 000	1 450 000		1 450 000	11 600
5 Blåveisbakken 18 ,3528 HEDALEN 195 m² 1991 4 sov	13-06-2024	2 100 000	2 210 000		2 210 000	11 333
6 Hedalsvegen 1753 ,3528 HEDALEN 130 m² 1981 3 sov			1 350 000		1 350 000	10 385
7 Hedalslinna 532 ,3528 HEDALEN 196 m² 1975 5 sov	14-08-2023	1 750 000	1 750 000		1 750 000	8 929
8 Hedalsvegen 1720 ,3528 HEDALEN 137 m² 1953 4 sov	14-10-2020	950 000	900 000		900 000	6 569

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	8 367
Forsikring (stipulert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Bod

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

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

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

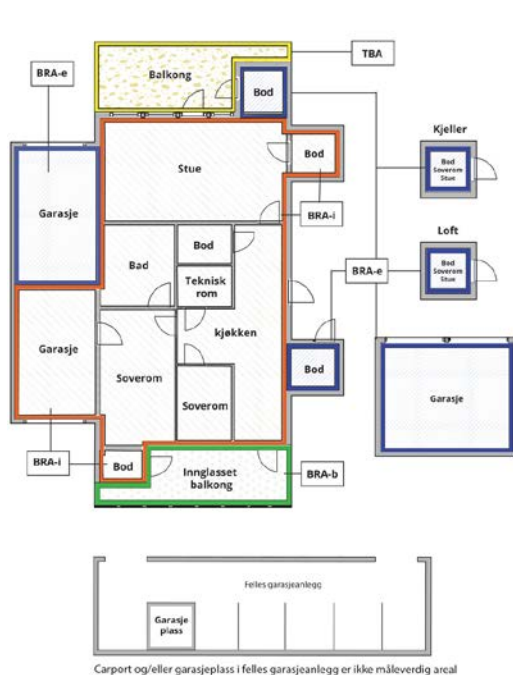
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	97			97	
1.etasje	134			134	37
SUM	231				37
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bod, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod 2		
1.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1969 og 1977, det er avvik i bruk/rominndeling i kjelleretasjen.

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:

Bod

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Vedbod, Vedbod 2	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring.

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 tak høyde?

☐ 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)
Enebolig	215	16
Bod	0	0
Uthus	0	50
Garasje	0	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Ingvard Bråten	Rekvirent
	Eldor Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	103	43		0	3343.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hedalsvegen 1191

Hjemmelshaver

Bråten Eldor 1/2, Bråten Maria Syse 1/2 (død)

Kommentar

Gjerde er ikke satt opp på/ved grense, avvik i grense og plassering av gjerde kan forekomme.
Bod/uthus er plassert på/utenfor tomtegrense og bør rives/fjernes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sør av dalen Hedalen i Sør Aurdal kommune. Beliggende med gode solforhold og fin utsikt mot bla. Storrustefjellet. Avstand til Hedalen er 9 km med matbutikk, skole, barnehage og fritidstilbud. Avstand til Nes i Ådal med bla. butikk mm er 11 km. Det er fint barnevennlig område, med turmuligheter i området både vinter som sommer.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Hedalsvegen/fylkesveg, gruset innkjørsel med og parkering i garasje eller eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (utført i 2003, ikke foretatt vannprøve og opplyst om noe jerninnhold men det er montert vannrensesystem i kjeller)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. (ikke tilstandsvurdert, men må hensyntas alder)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig og LNF-område i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet hage med gressplen og div.beplanting, ellers naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog 360 m.o.h. Flaggstang. Eldre asfalt foran garasje og kjellernedgang.

Dels gjerde. (fremstår i dårlig forfatning og bør fjernes eller utbedres)

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	1996

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93268048			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	07.04.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Opplysninger er gitt av rekvirent som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger		Fremlagt av rekvirent på befaring	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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/MR4187>

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.	
1201250021	

Selger 1 navn
Eldor Bråten

Gateadresse	
Hedalsvegen 1191	

Poststed	Postnr
HEDALEN	3528

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: 1201250021

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp rør, satt inn WC og vasker på bad nede.
Arbeid utført av	Lie & Sønner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør bad og fyrrom i kjelleren har noe dårlig helning. Ved rensesyklus på pumpeanlegget klarte ikke rør å ta unna og vann flommet utover. Rørlegger kom og spylte røret (2024). Arbeid utført av Lie & Sønner. Vi har opplevd at vannet har rent for dårlig unna også etter dette, så sannsynligvis bør en gjøre ytterligere tiltak.
Arbeid utført av	Lie & Sønner

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I kjellerbod nede, sørøstlige hjørne kommer det fukt inn gjennom muren.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I garasjen har det vært tilfeller hvor det har lekket vann inn nær porten.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Her har vært mus
-------------	------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap
Arbeid utført av	Eltrik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250021

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny pipehatt og nye vindskier mot sør.

Arbeid utført av

Arne Storruste

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har omgjort garasje til kjellerstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Gjerde er av tidligere eier satt for langt opp, det vil si at en kan få inntrykk av at eiendommen er større enn den er mot øst. Gammelt uthus (som bør rives da det er i svært dårlig forfatning) står delvis utenfor grensen. Dette er godt kjent for skogeier og har ikke vært reist som noe problem. Det hele kommer fram av kart. Det er av tidligere eier gravd ned en tank på oversiden av garasjen. Etter hva vi har fått opplyst har denne vært brukt til diesel og skal ha blitt tømt før eierskifte (1996).

Document reference: 1201250021

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: 1201250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eldor Bråten	aad15874fe424d8aa9fd8a 8dbb517456bb07e520	29.05.2025 19:06:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250021

- 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	FJELLVANG	Beregnet areal	3343.3
Etablert dato	14.12.1984	Historisk oppgitt areal	3323
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/43
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.12.2012 21.12.2012	12/1267		120/11 (18394,9) 0540-Mnrmangler, 3305-309/11, 3305-1243/1, 103/1, 103/2, 103/3, 103/8, 103/12, 103/15, 103/19, 103/20, 103/27, 103/29, 103/31, 103/32, 103/40, 103/43, 103/48, 103/53, 103/54, 120/12
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.12.1984			103/1 (-3323), 103/43 (3323)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.1976 21.03.2021	20/470		103/1, 103/31, 103/32, 103/43, 103/48, 120/11
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		10/1981		0540-Mnrmangler, 0540-Mnrvannmangler, 0540-103/1/5, 0605-Mnrvannmangler, 3305-178/2, 3305-178/3, 3305-308/2, 3305-308/9, 3305-308/16, 3305-308/17, 3305-308/18, 3305-309/5, 3305-309/11, 3305-309/13, 3320-5/2, 3320-5/16, 102/8, 102/9, 102/13, 103/1, 103/2, 103/3, 103/12, 103/15, 103/16, 103/17, 103/18, 103/19, 103/20, 103/27, 103/28, 103/29, 103/30, 103/31, 103/32, 103/40, 103/43, 103/48, 103/52, 103/53, 103/54, 104/1, 9002/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6712487.34	544124.94	0	Ja	3343.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRÅTEN ELDOR F210838*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brunbakklivegen 3 3528 3528 HEDALEN	Bosatt (B)
BRÅTEN MARIA SYSE F250436*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Hedalsvegen 1191

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	305 Storruste	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195038708		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	7743874		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.12.1996
3	195038694		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	195061572		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195038708: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Endre bygningsdata	07.12.2023	07.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hedalsvegen 1191	H0101	103/43	225	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	130	0	130	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0

2: Bygning 7743874: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	03.10.1996	09.01.1997
Igangsettingstillatelse	20.11.1996	09.01.1997
Tatt i bruk	10.12.1996	09.01.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/43	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

3: Bygning 195038694: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/43	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

4: Bygning 195061572: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	54
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

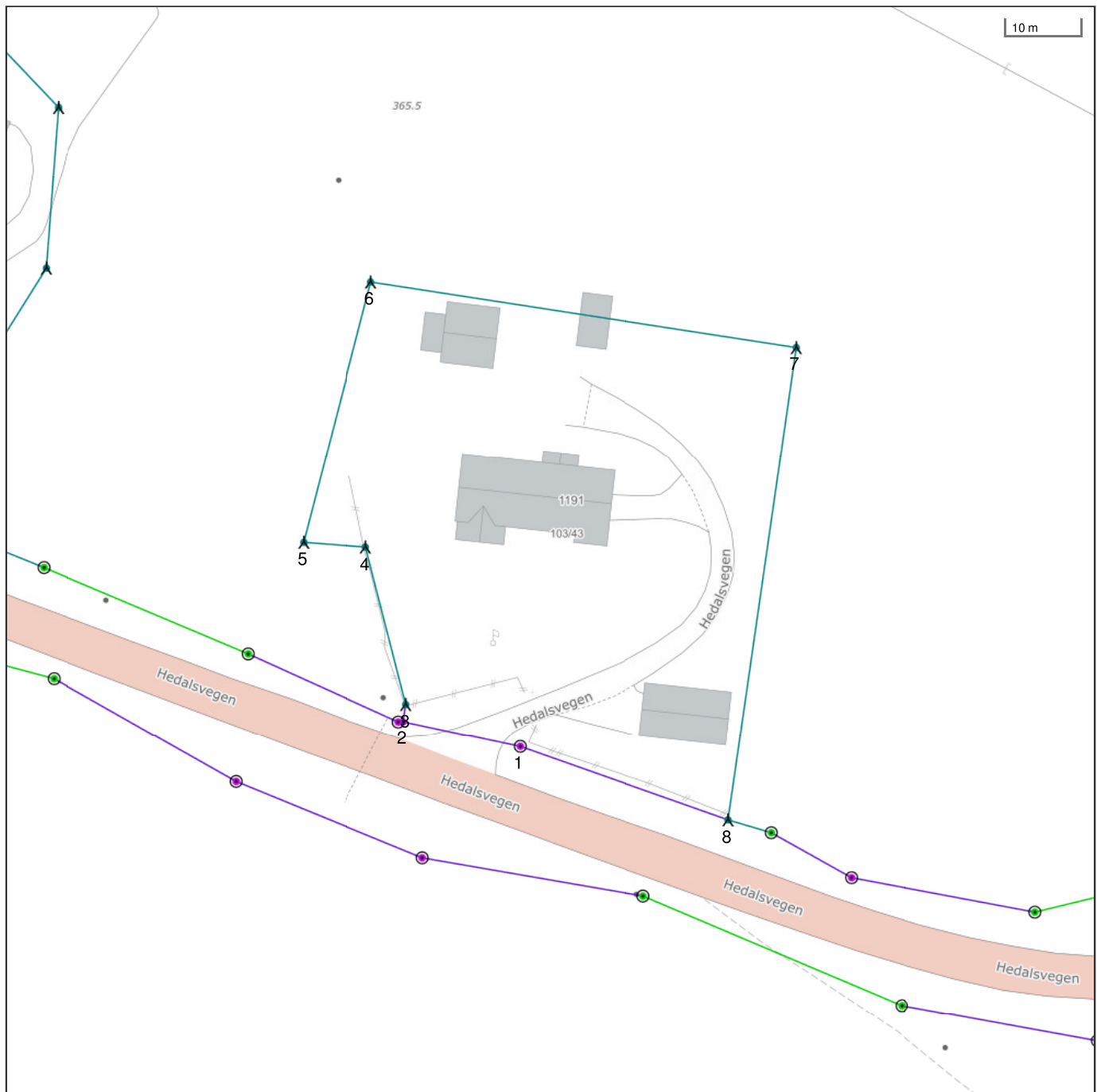
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/43	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	54	54	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 103/43//



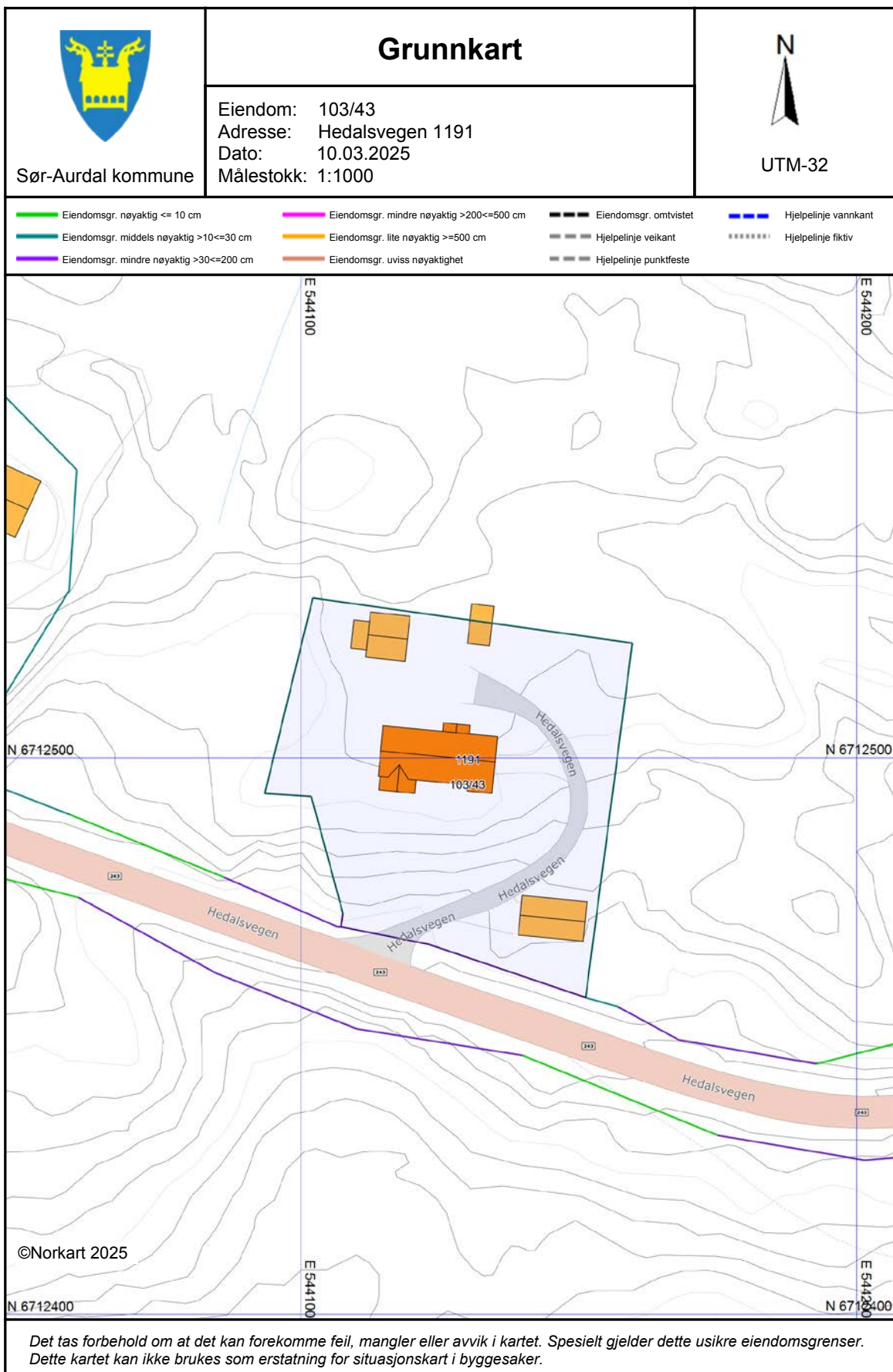
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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 punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 343,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6712487,34	Øst	544124,94

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6712466,5	544123,1	100 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,74	
2	6712469,68	544107,26	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,16	
3	6712472,03	544107,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,38	
4	6712493,11	544101,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,83	
5	6712493,65	544093,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,40	
6	6712528,83	544102,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,23	
7	6712520,72	544159,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	58,05	
8	6712456,93	544151,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	64,34	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 149 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 3 195 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 3 343 m ² BestemmelseOmrådenavn Retningslinje KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R083
Navn	Fv 243 Buskerud grense - Hedalen kirke
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/192/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 10 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR
FYLKESVEG 243 BUSKERUD GRENSE–HEDALEN STAVKIRKE
OG
FYLKESVEG 225 HP1 KM 0–300

§ 1 Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanens skal legge til rette for drift og vedlikehold av dagens fylkesveger. Reguleringen gjør det mulig å gjenopprette grøfter og vegens frie rom. Planen blir fremmet etter § 3–7, overføring av planforberedelse til statlig myndighet.

§ 2 Generelle bestemmelser (Pbl § 12–7)

2.1 Terrengbehandling

Hensynet til landskapet skal sikres gjennom utarbeidelse av byggeplaner og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Alle inngrep som blir gjort i forbindelse med veganlegget skal utføres med nødvendig forsiktighet og omtanke for omliggende terreng. Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.

2.2 Naturmiljø og biologiske forhold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Naturmangfoldlova. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av anlegget, jf. «Regional handlingsplan mot fremmede skadelige arter» fra Statens vegvesen Region øst.

2.3 Kantsoner mot vassdrag

Det skal reetableres kantsone med vegetasjon i fylling mot større bekker og elver der avstand fra vegkant til fyllingsfot overskrider 6 m.

2.4 Kulturminner

Lov om kulturminner § 8, andre ledd, skal ligge til grunn ved anleggsarbeid og annen virksomhet i planområdet.

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

2.5 Sikring mot flom og skred

Vassdragskryssinger og stikkrenner må dimensjoneres og utformes slik at de kan ta unna for 200-års flommer/100-års nedbørintensiteter, og slik at det ikke fører til økt fare for oppstuvning, erosjon og skred.

Anlegget skal utformes og bygges slik at sikkerheten mot flom og skred ikke forringes for eksisterende omkringliggende bebyggelse.

2.6 Byggegrenser

Det er ikke vist byggegrenser i reguleringsplanen. Det vises til bestemmelser i veglovens § 29 og Statens vegvesens praksis for behandling av byggegrensesaker. Fv. 243 og 225 har funksjonsklasse D og en generell byggegrense på 20 meter fra senter veg jfr. vedtatte retningslinjer fra fylkestinget.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1 Bolig

Områder ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområder.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr.2)

4.1 Offentlige kjøreveger

Offentlige kjøreveger (veg) skal opparbeides med den linjeføring, bredde og høyde som fremgår av reguleringsplantegningene

4.2 Private veger

Private veger (SKV) er private for de eiendommer som de naturlig går til.

4.3 Felles veg

Felles veger (f_SKV) er felles adkomstveger for de eiendommer som de naturlig går til.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn er offentlig. Innenfor område avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, snøopplag, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde. Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil

fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Ved større avvik fra formålsgrensene skal det søkes om dispensasjon, eller planen skal endres.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl § 12-5 nr.5)

Områdene ligger i kombinasjon med midlertidig anlegg- og riggområde. Reguleringsbestemmelser følger gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser gjøres også gjeldende for områder som i denne planen reguleres til LNFR. Skjæringer og fyllinger for private veger og felles veger kan etableres på området.

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

Arbeid som kan gi tilslamming av bekker og elver skal utføres i tidsrommet 15.juni–15.sept. I områder regulert til naturområde i sjø og vassdrag (VNS), skal inngrep og fyllinger utføres på en skånsom måte.

Sprengstein brukt til plastring av bekker må være vasket slik at de er fri for kjemikalier og sprengstoffrester og ikke inneholde steinnåler.

§ 7 Hensynssoner (Pbl § 12-6 jf. § 11-8)

7.1 Frisikt

Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilhørende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene.

7.2 Hensynssone for naturmiljø og flom

Ved bekker er det ikke tillatt å etablere riggområder eller lagre drivstoff. Byggetiltak jf pbl § 20-1a) kan bare gjennomføres dersom tilstrekkelig sikkerhet, jf sikkerhetskrav gitt i TEK10, er dokumentert ivaretatt før byggetiltaket kan starte. Nærmest vassdrag skal et vegetasjonsbelte på minimum 6 m beholdes/restaureres, for å motvirke erosjon og avrenning og gi levested for dyr og planter. Bredden på vegetasjonsbeltet må tilpasses fylkesvegens sikkerhetssone.

7.3 Faresone høgspenningsanlegg

Arbeid med flytting/omlegging av høgspenningslinjer skal gjøres med stor forsiktighet og i samarbeid med linje eier.



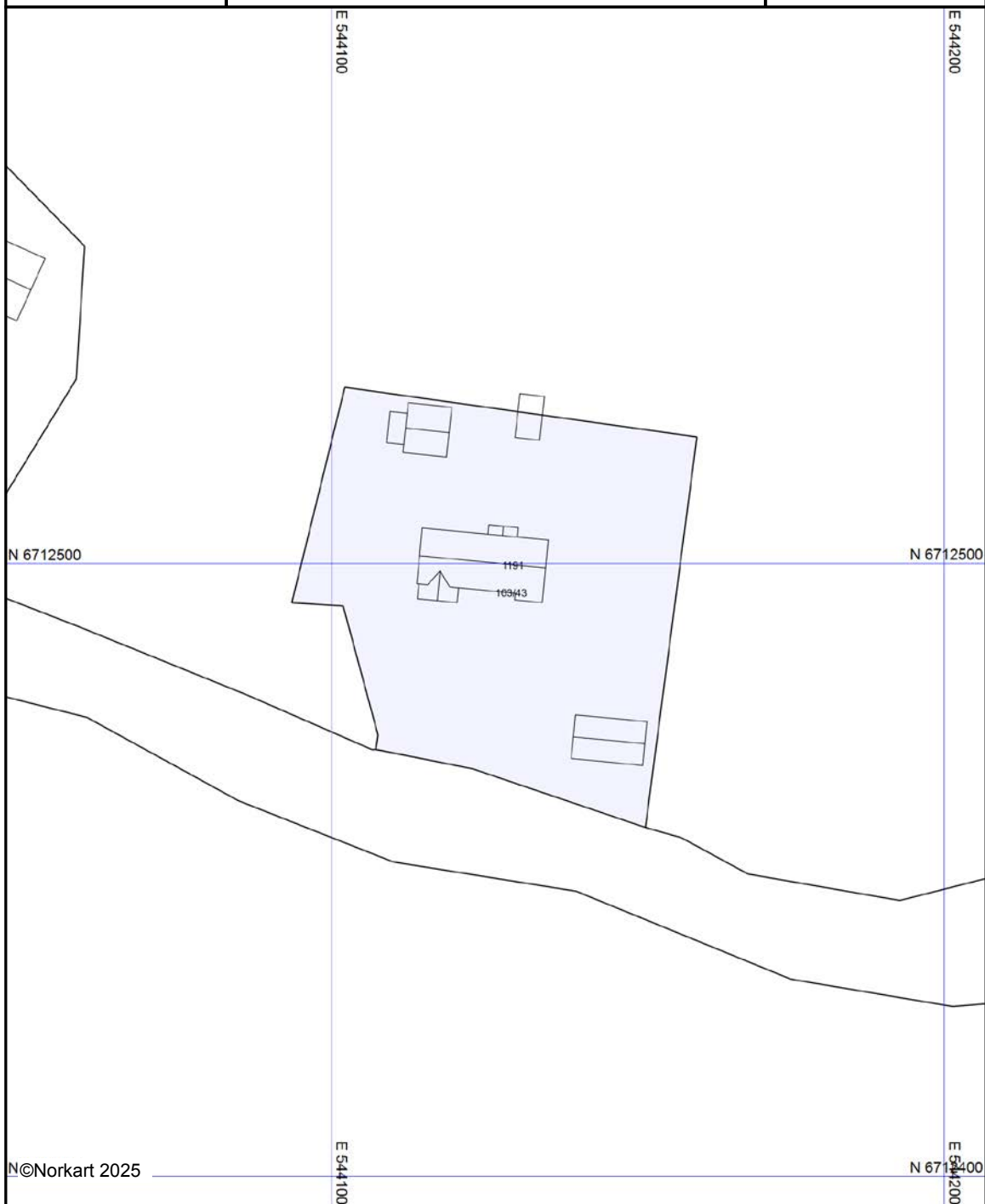
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/43
Adresse: Hedalsvegen 1191
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



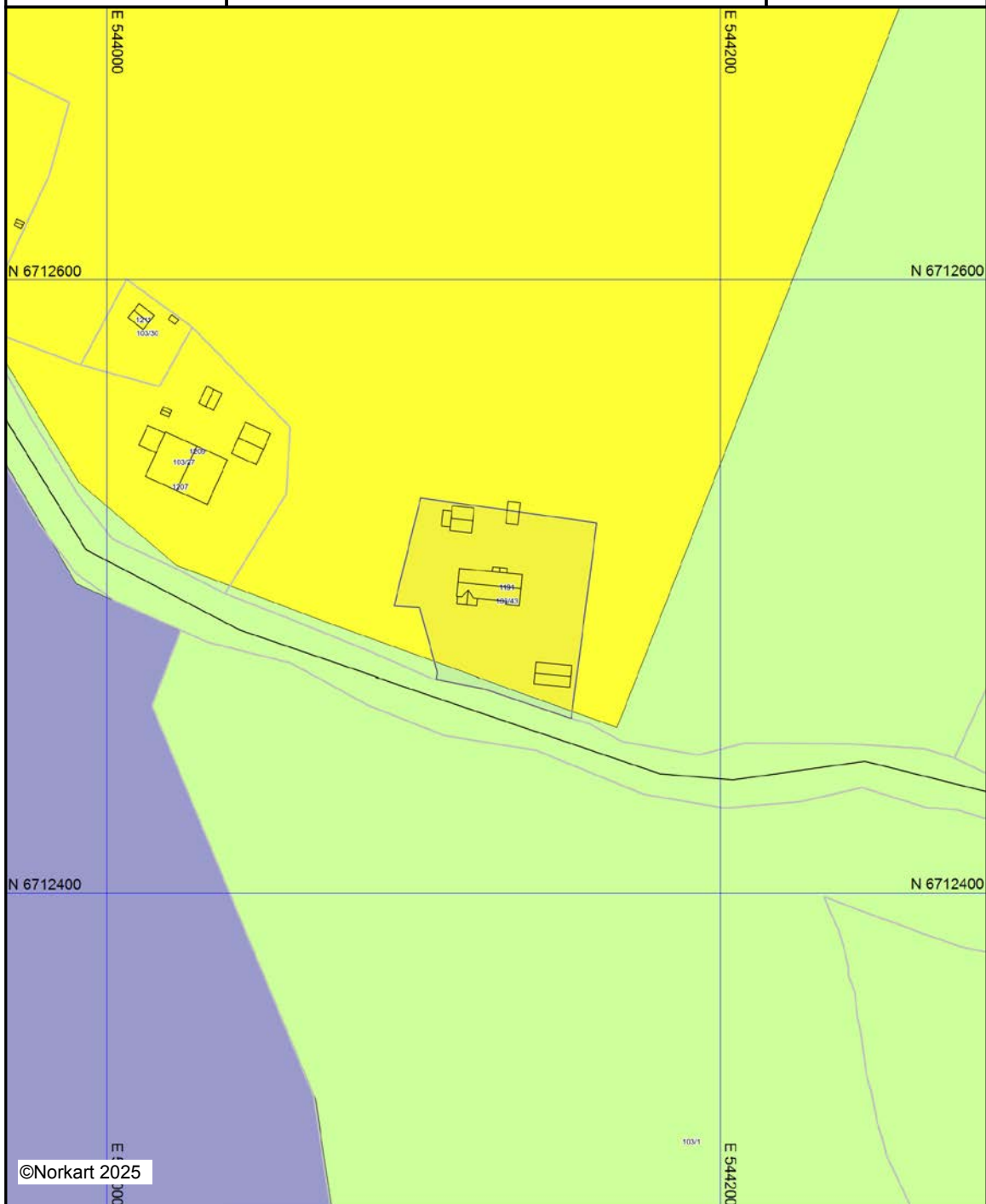
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/43
Adresse: Hedalsvegen 1191
Utskriftsdato: 10.03.2025
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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende

Eiendom	3449 103/43		
Utskriftsdato	10.03.2025	Antall datasett	94

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

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

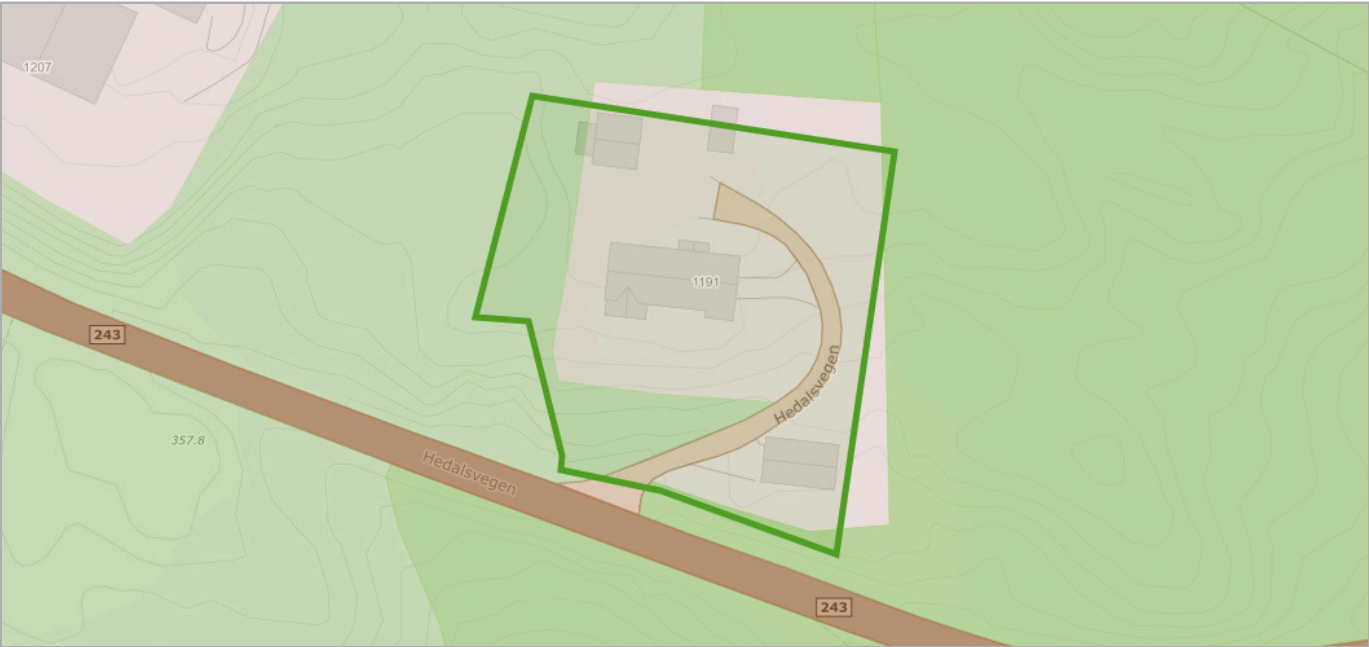
9 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepstrie 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 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
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for jord og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ 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 for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	04.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

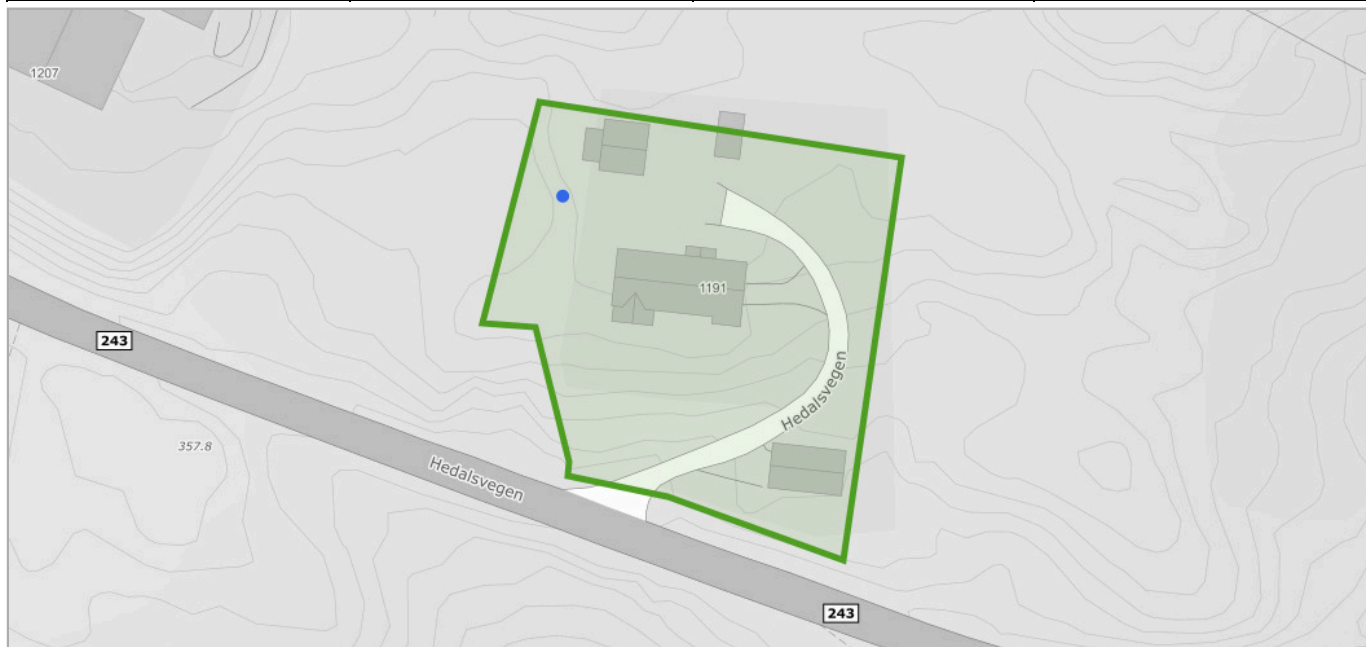
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.02.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

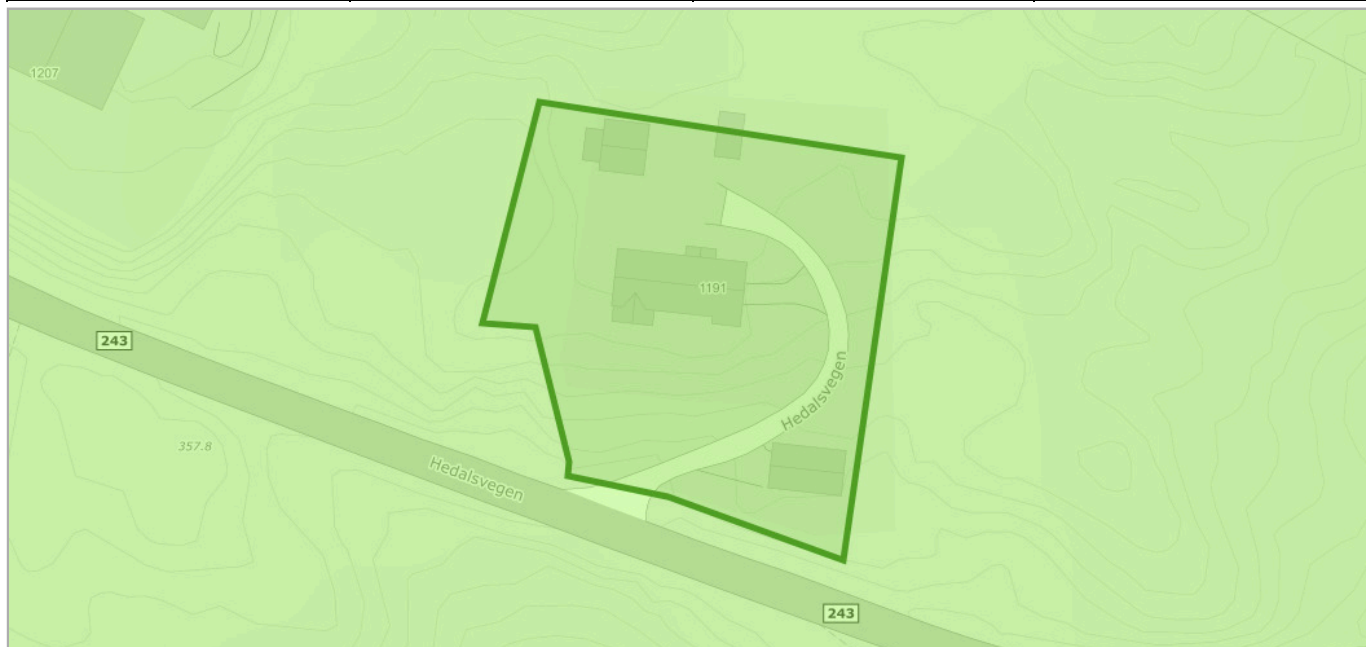
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
89911	Enkelthusholdning	Fjell

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

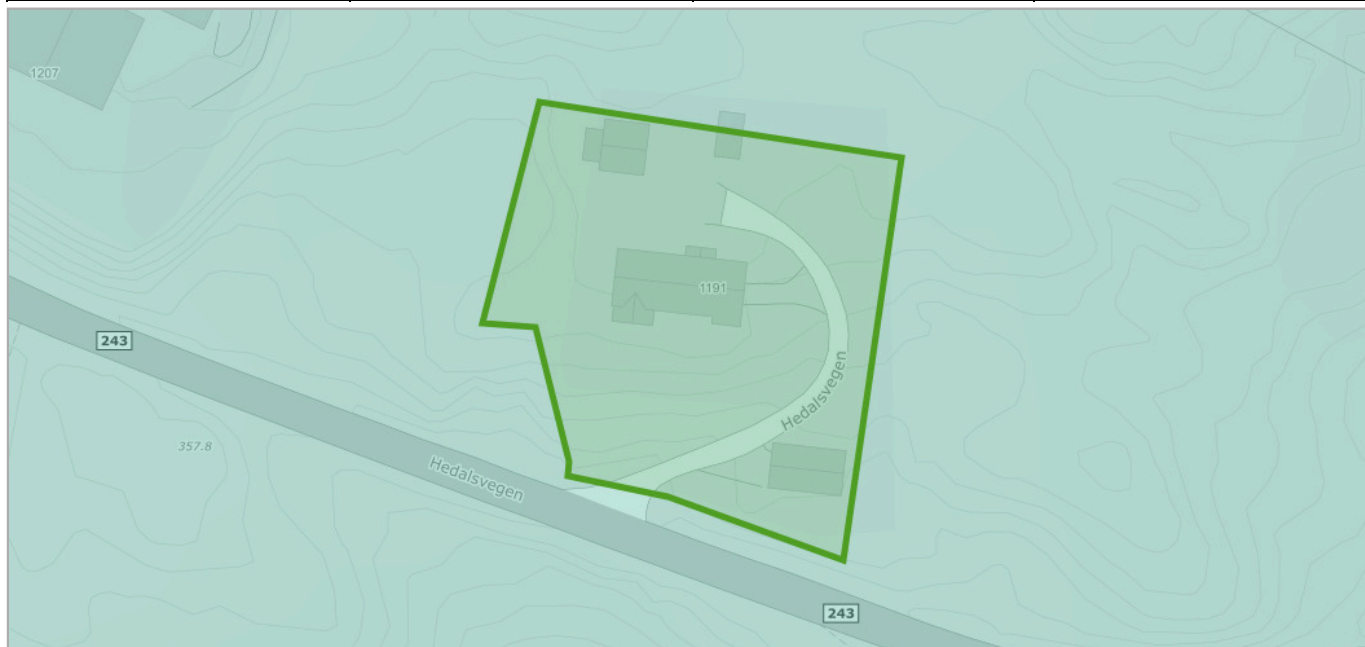
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.03.2025
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensing 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

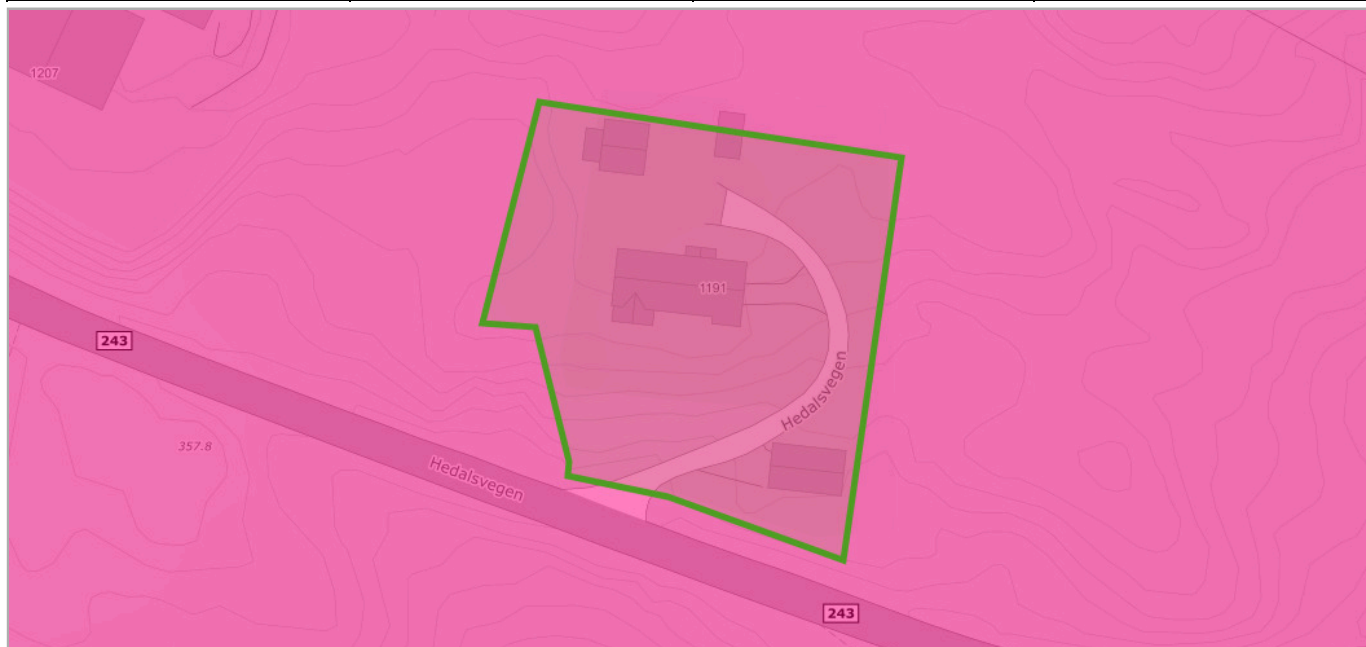
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

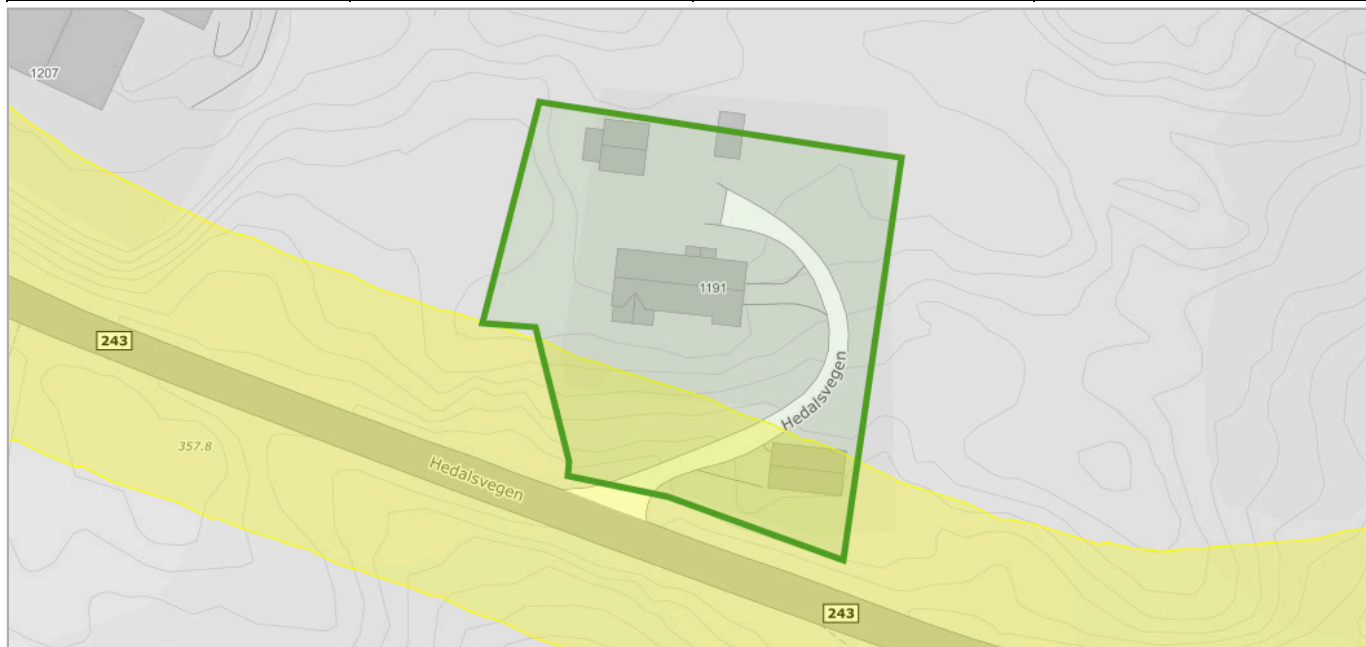
Radon aktsomhetsområde
■ Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	09.03.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

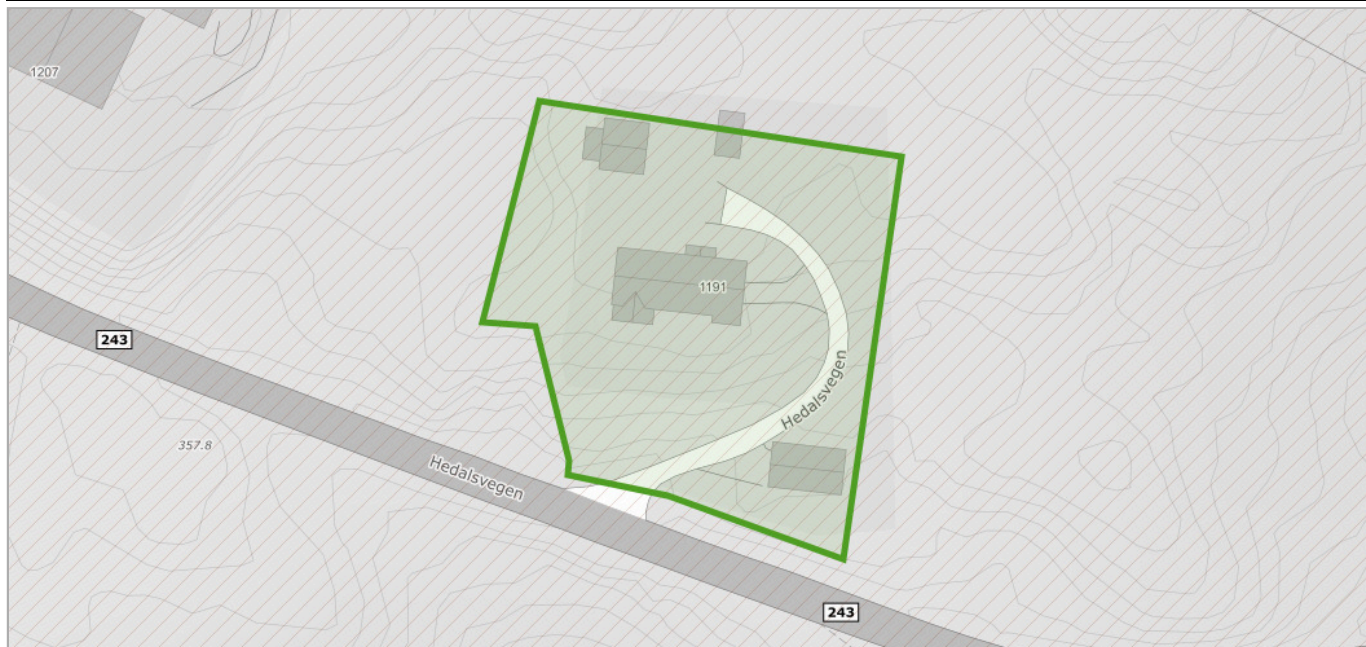
 Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

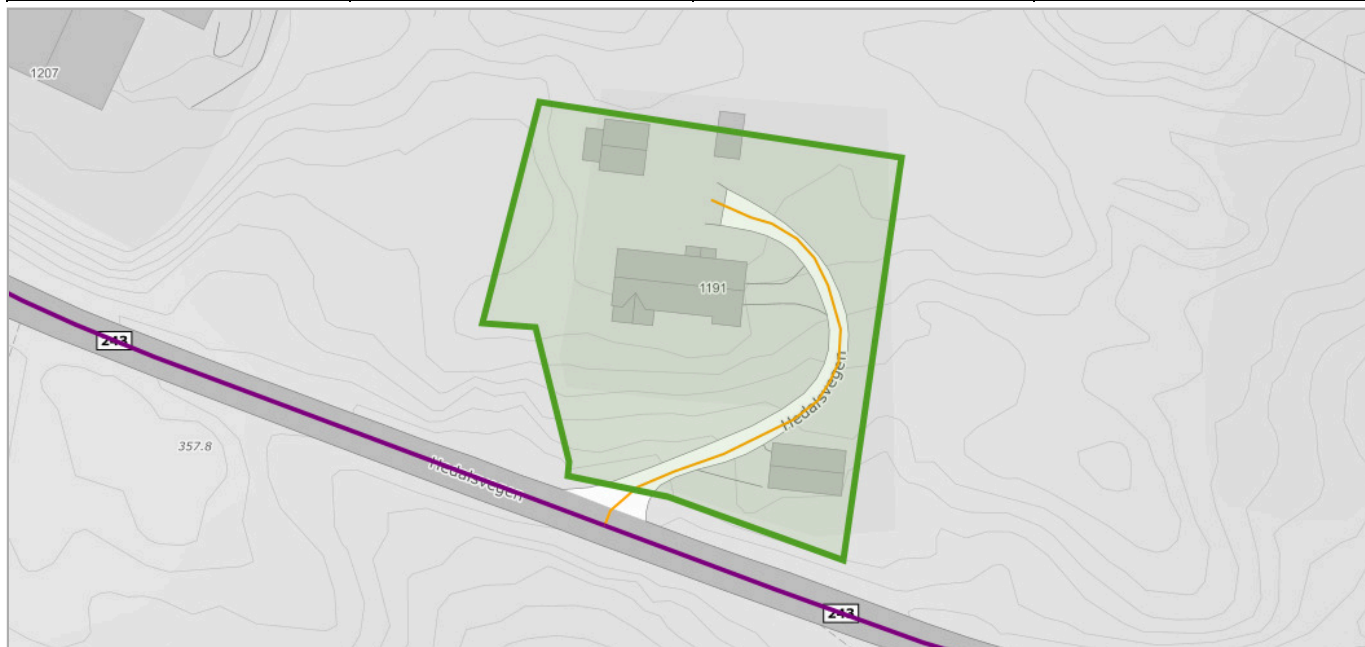
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.03.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

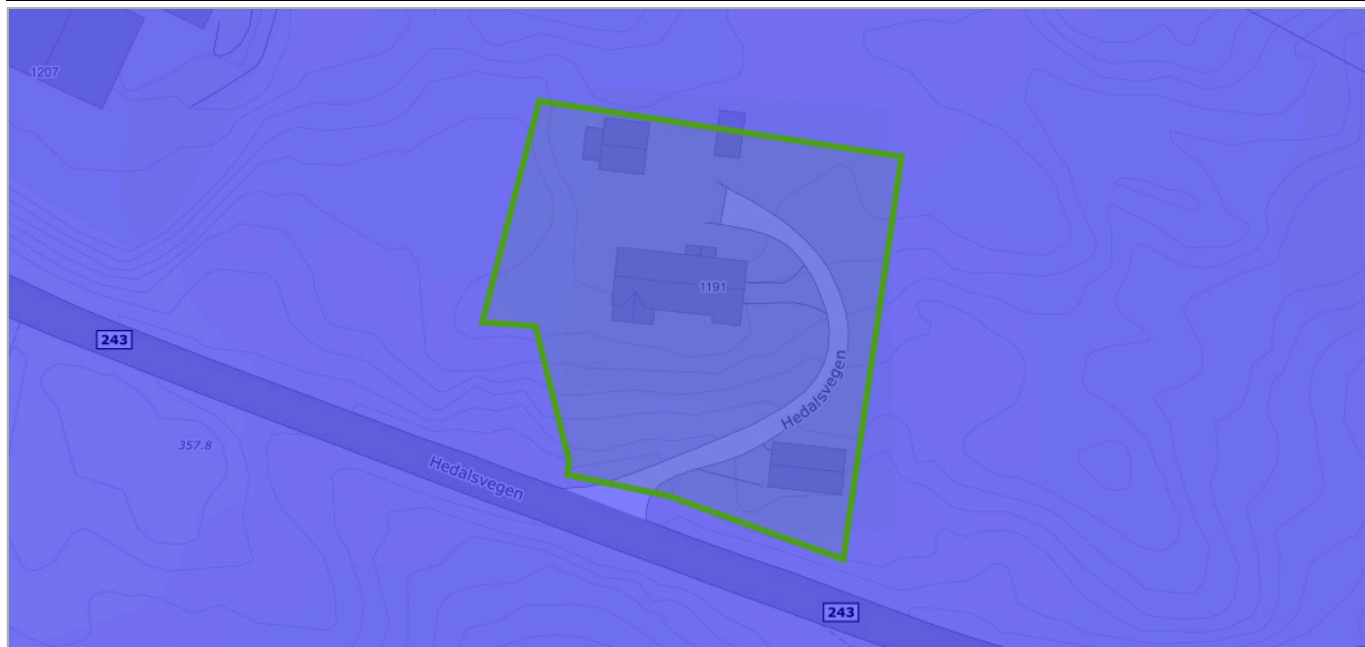
Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99370

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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
Urula



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:
13.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN								

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.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

19/9 1969.

Arbeidssted	Fjellvægg - første m. 2 av 103/1 i Strilundalen
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Steinar Langbræken, Dule 2/94, 3524 Ves i Ådal.
Byggemelder	Steinar Langbræken
Ansvarshavende	Thor E. Thorsen, forr. forr.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bygningsrådet

den

19/9 1969

for

forr. forr.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN								

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
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	3 354,20 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	8 366,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	921900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 843,50 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	1 Stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stk	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	2 023,13 kr
Tilsyn/Feiing	1 Stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	343,00 kr
				Sum	8 920,25 kr	4 209,63 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 183992559

Bygningstype Bolig

Byggningsnummer 195038708

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		
Stue	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.02.2016	Tilsyn	28.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183992559

BruksenhetId 184004966

Bygningstype

Unummerert

Byggningsnummer	195061572	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184004966.			

BruksenhetId	183992630	Bygningstype	Unummerert
Byggningsnummer	195038694	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183992630.			

BruksenhetId	183929687	Bygningstype	Unummerert
Byggningsnummer	7743874	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183929687.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 10.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg

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

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

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

Fagkyndig foretak

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

Valg av renseløsning

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

Planlegg nå – utfør når du overtar

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

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

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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

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

Privat drikkevannskilde

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

Små drikkevannsanlegg

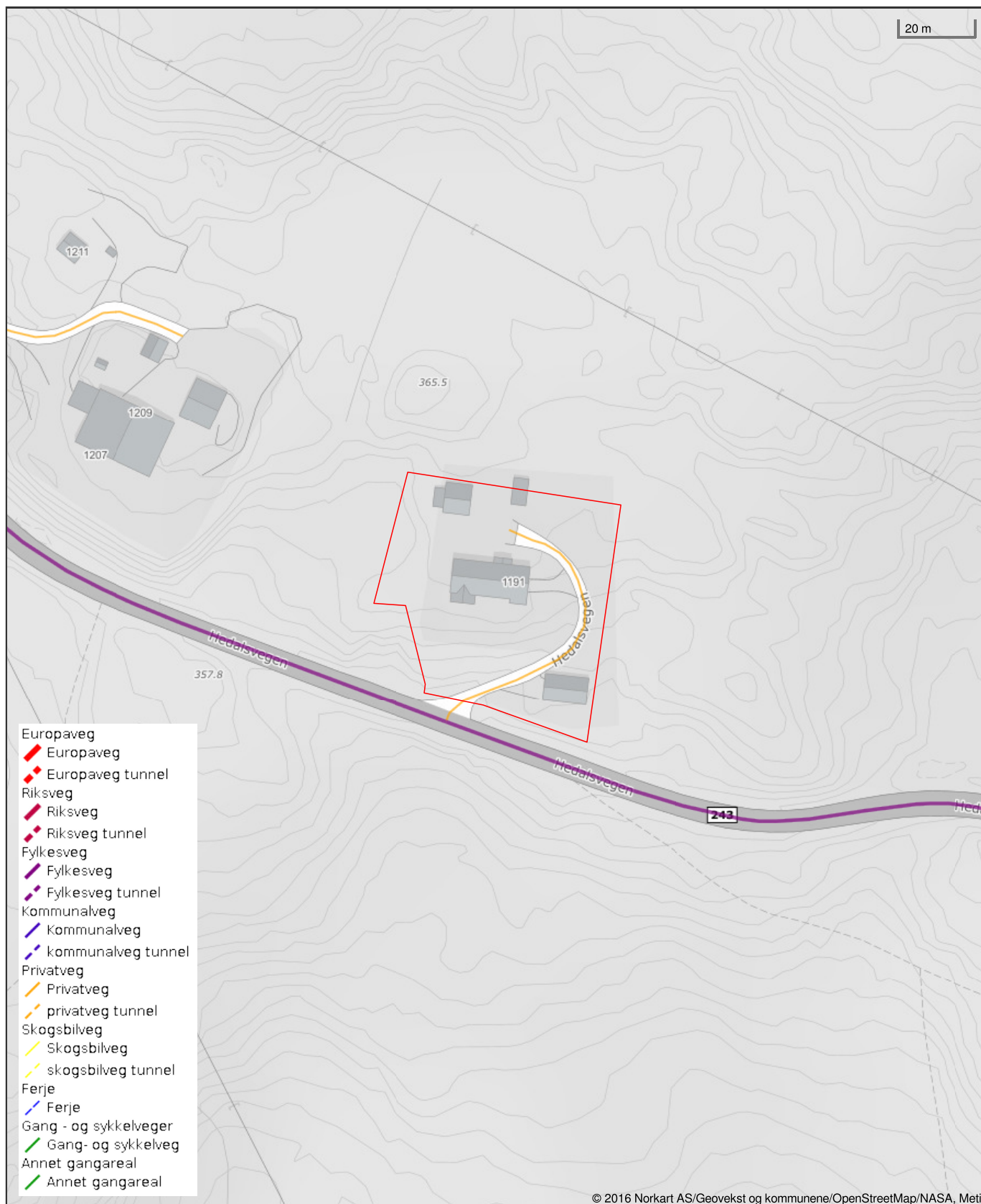
I spredtbygde områder er det mange som har ansvar for egen vannforsyning, enten alene eller sammen med naboer. Vannet får man fra brønner, bekker, innsjøer eller tjern. Drikkevannet bli i slike tilfeller sjelden desinfisert, og det kan være helsefarlig dersom vannet blir forurensset med smittestoff fra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

Registrer drikkevannskilden

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



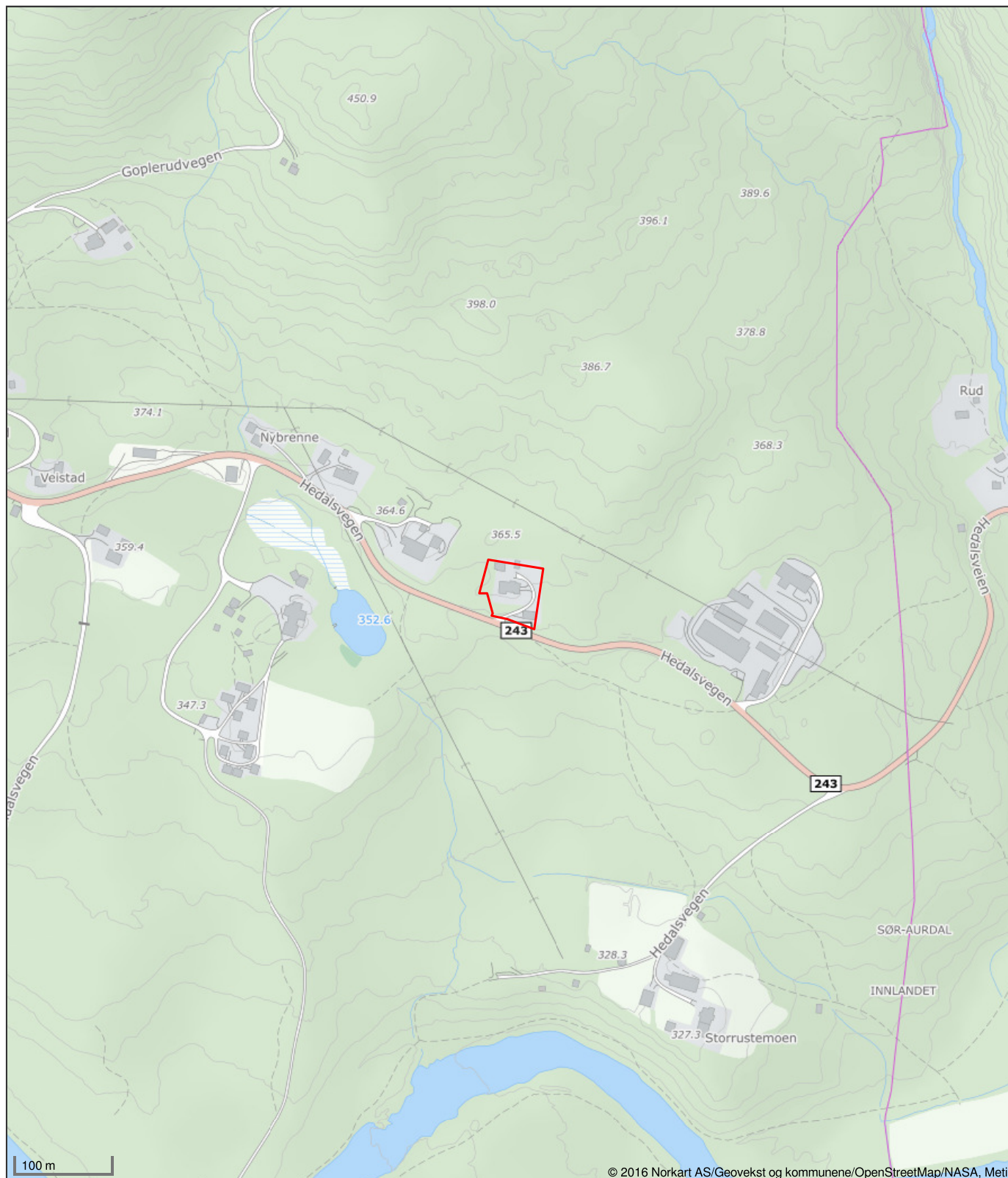
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 103/43//



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 - 103/43//



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.

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>

Sendt: torsdag 3. april 2025 09:49

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

Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Hedalsvegen 1191 - gnr. 103, bnr. 43 i Sør-Aurdal kommune

Hei!

Her er det registrert en 5 m3 slamavskiller som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.
Anlegget ble sist tøm 10.07.2023.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla

Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: onsdag 12. mars 2025 09:52
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>
Emne: SV: Forespørsel om el-anlegg - 1201250021 Hedalsvegen 1191

Hei

Strømanlegget i Brunbakklivegen 3 har ikke vært kontrollert siden 18.05.1994.

Siste års forbruk var på 4957 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

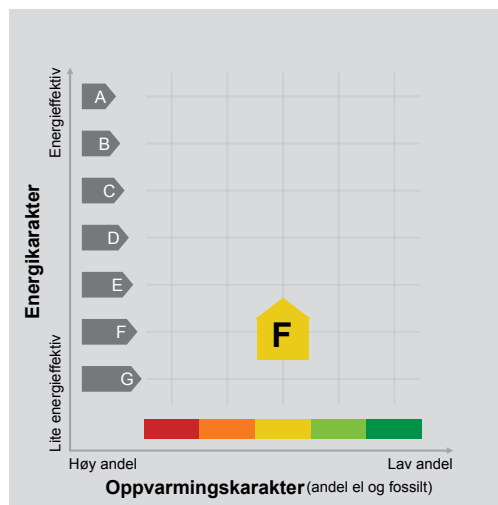
Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

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

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering



Adresse	Hedalsvegen 1191
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195038708
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100973
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
10.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 103 Bnr 43 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hedalsvegen 1191, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 480 506
Som sekundærbolig:	kr 1 922 024

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 103, Bruksnummer 43 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.05.2025 kl. 14.44

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.05.2025 kl. 14.43

Adresse(r) :

Gateadresse: **Hedalsvegen 1191**

Gatenr: **1127**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/2829-1/21 07.06.1996

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 700 000

Omsetningstype: Fritt salg

BRÅTEN ELDOR

FØDT: 21.08.1938 IDEELL: 1/2

BRÅTEN MARIA SYSE

FØDT: 25.04.1936 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1992/2109-1/21 26.05.1992

JORDSKIFTE

JORDSKIFTE - DELING AV SKOGSAMEIER MED SKOGSKIFTE.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/2156-1/21 03.05.1995

OBLIGASJON

Beløp: NOK 350 000

Panthaver: ELDOR BRÅTHEN

LØPENR: 1660356

GRUNNDATA

1985/3888-1/21 05.09.1985

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 103

BNR: 1

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.05.2025 14:44 - Sist oppdatert 15.05.2025 14:43

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

Side 1 av 2

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011222	10.03.2025	1201250021

Om dokumentet

Ident
1986/967/21

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dagbok nr. 967 1986 4/3
Valdres sorenskriverembete

Dokumentavgift kr. 300,-

Fh.

S K J Ø T E.

Undertegnede Anders O. Holte, med pers.nr. 141052 [redacted] og Edvard Elsrud, med pers. nr. 31 03 26 [redacted] begge med adresse Nes i Ådal, skjøter og overdrar hermed til Steinar Langbråten, pers. nr. 19 09 45 [redacted] også han med samme adresse, tomten Fjellvang som ved nylig fradeling har fått gnr. 103 bnr. 43 i Sør-Aurdal. Kjøper har bygslet tomten siden 1967.

Kjøpesummen kr. 15.000,- er mottatt. Som under bygslingsperioden skal kjøper bruke vannkilde og kloakutslipp på vår gjenværende eiendom gnr. 103 bnr. 1 i Sør-Aurdal.

Hedalen, den 15. januar 1986.

Anders O. Holte

Anders O. Holte

Edvard Elsrud

Edvard Elsrud

Det bekreftes at Anders Holte har underskrevet ovenstående skjøte, og at han er over 20 år.

Oddborg Sandrud
Johs. Sandrud

Det bekreftes at Edvard Elsrud har underskrevet ovenstående skjøte, og at han er over 20 år.

Halvard Myrvang
Jörgen Myrvang

Nabolagsprofil

Hedalsvegen 1191

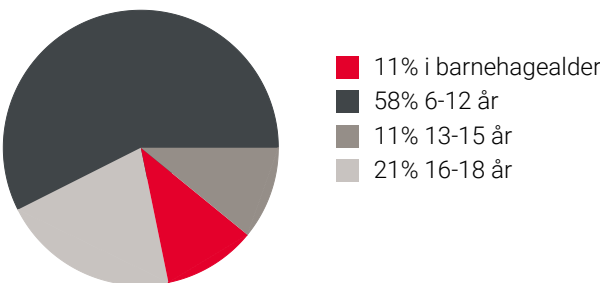
Offentlig transport

Storrustemoen Linje 332	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 48 min

Skoler

Hedalen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	11 min 71 elever, 6 klasser	9.1 km
Dokka vgs (nedlegges 2025)	1 t 17 min 359 elever	71.3 km
Hadeland videregående skole	1 t 22 min 849 elever	97.6 km

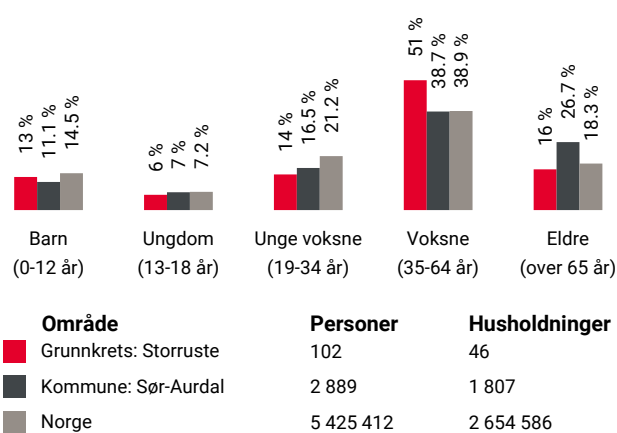
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

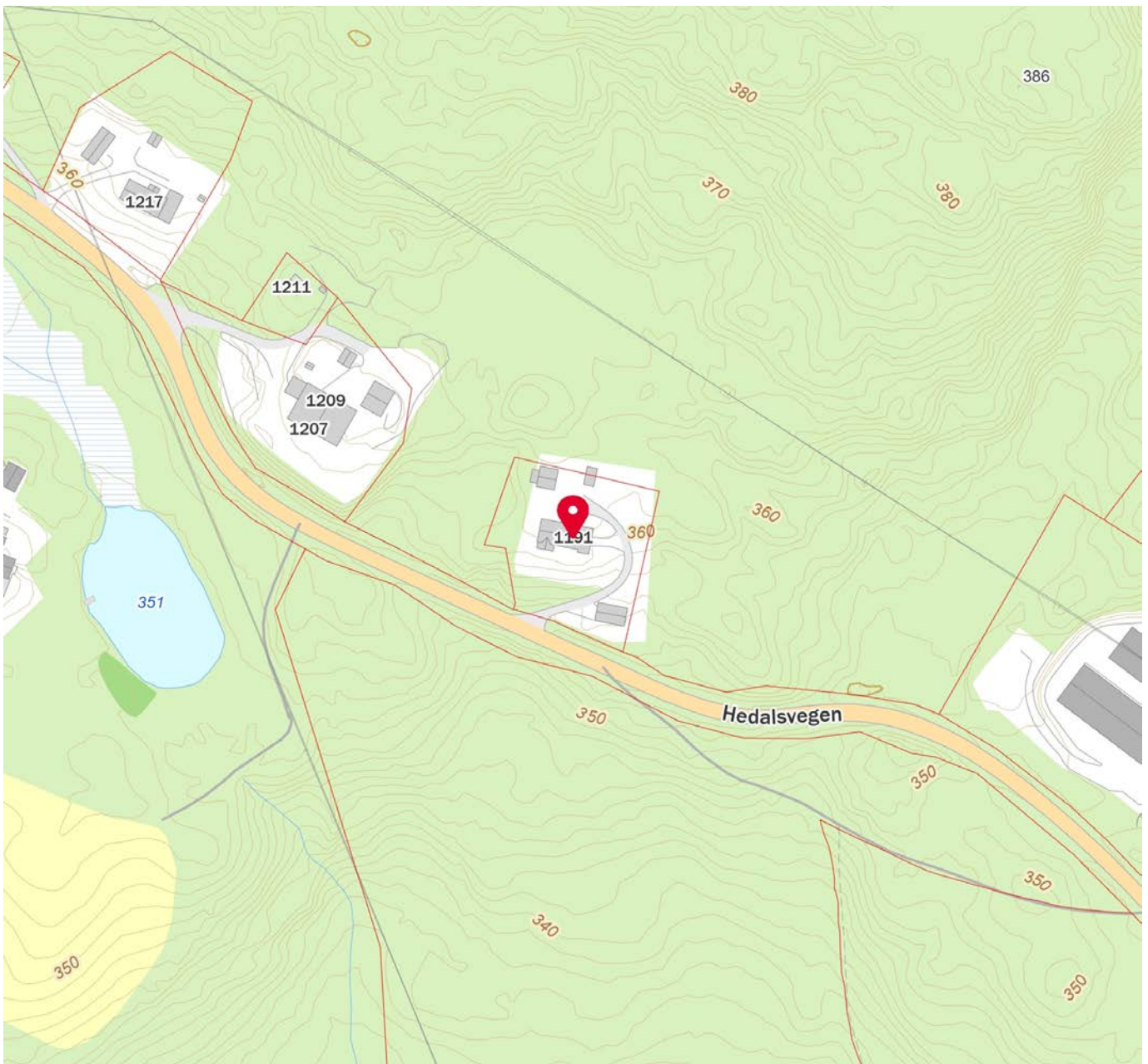
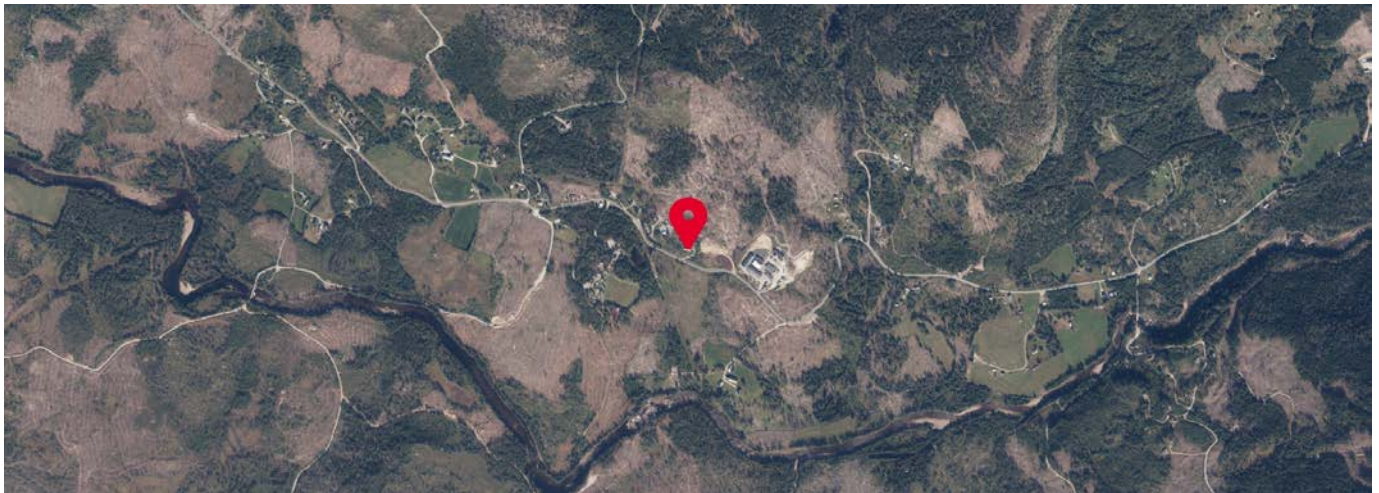
Hedalen naturbarnehage (1-5 år)	11 min 31 barn	9.1 km
Nes barnehage (1-5 år)	14 min 10 barn	12.3 km

Dagligvare

Joker Hedalen	10 min	
Post i butikk, PostNord	8.5 km	
Coop Extra Nes I Ådal	13 min	
Post i butikk, PostNord	12.5 km	

Sport

Hedalen barne	10 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 km	
Nes stadion	13 min	
Fotball	12.6 km	





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. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hedalsvegen 1191
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre