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 2 490 000,-
Omkostn.:	Kr 63 640,-
Total ink omk.:	Kr 2 553 640,-
Selger:	Pål Marius Skjærstein Hagadokken
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1988
BRA-i/BRA Total	334/460 kvm
Tomtstr.:	13151 kvm
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 34, bnr. 44
Oppdragsnr.:	1201250110

Innholdsrik enebolig, verksted, garasje og stabbur med kort vei til Bagn sentrum. Stor tomt.

Dette er en innholdsrik enebolig med garasje, verksted og sjarmerende stabbur på tunet, ca. 3,5 km sør for Bagn sentrum. Her bor du i et rolig og naturnært område med spredt gårds- og boligbebyggelse, omgitt av vakker Valdres-natur og fin utsikt til Begna Elv.

Eiendommen har romslig tomt og ligger landlig til med fine sol- og utsiktsforhold. Boligen går over tre plan og byr på stor stue med vedovn og luft-til-luft varmepumpe, kjøkken med god skapplass, flere soverom og bad. Loftsetasje med disponible rom, samt kjelleretasje med egen inngang, stue med utgang til uteområdet, to soverom, vaskerom, bad, toalettrom og grovkjøkken.

Valdresvegen 3506 er en eiendom med mange muligheter, perfekt for deg som ønsker god plass, skjermet beliggenhet og kort vei til sentrum.

Velkommen på visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Plantegning 52
Tilstandsrapport 58
Egenerklæring 96
Kommunal informasjon 102
Reguleringsplan 137
Info fra VKR 161
Info fra e-verk 162
Energiattest 163
Formuesverdi 164
Grunnbok 165
Dagbøker 169
Nabolagsprofil 179
Andre vedlegg 181
Budskjema 187

Om Valdresvegen 3506!

Om boligen

Areal
BRA - i: 334 kvm
BRA - e: 126 kvm
BRA totalt: 460 kvm
TBA: 21 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 132 kvm Vindfang, gang, hall, gang m/trapp, toalettrom, to soverom, stue, vaskerom, bad, grovkjøkken og bod.
1. etasje
BRA-i: 144 kvm Vindfang, entré, garderobe, bad, to soverom, kjøkken, stue, spisestue og hall m/trapp.

2. etasje
BRA-i: 58 kvm Trapperom, midtrom og 2 disponible rom.

Garasje/carport
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 kvm Garasje
TBA fordelt på etasje
1. etasje
18 kvm Overbygd areal/carport

Redskapshus/verksted
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 84 kvm Garasjerom/rom for bil og redskapsoppstilling, verksted

2. etasje
BRA-e: 13 kvm Lagerrom

Stabbur
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

BRA-e: 11 kvm Lagerrom
TBA fordelt på etasje
1. etasje
3 kvm Overbygd svalgang

Ikke målbare arealer
2.etg/loftsetasje: 24 m²
Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 82 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.
Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet. Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 58 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.
24 kvm ALH.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Kommentar fra takstmann:
Midtrommene i 2. etg/loftetasje har ikke lysinnslipp og defineres i arealoppstillingen som sekundærareal.

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
13151 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt som fremstår etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse samt gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer.
Endel tilrettelagte grøntarealer samt naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet
Valdresvegen 3506 har en attraktiv og landlig beliggenhet ca. 3,5 km sør for Bagn sentrum, med enkel adkomst direkte fra Europavei 16. Her bor man i et rolig og naturnært område med spredt gårds- og boligbebyggelse, omgitt av vakker Valdres-natur og med fin utsikt til Begna Elv.

Eiendommen har fine solforhold i sommerhalvåret, men solen gjemmer seg noe midt på vinteren. Området byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som man har kort vei til sentrum. Det er også bussforbindelse i nærheten, noe som gir praktisk tilgang til kollektivtransport for både lokale ærender og lengre reiser.

Eiendommen ligger i et barnevennlig område med ca. tre minutters kjøring til både barneskole og ungdomsskole. Midt i Bagn sentrum ligger Sør-Aurdalshallen, som er et nytt og innholdsrikt idrettsanlegg med flerbrukshall. Her finner en også svømmehall, og vinterstid har det vært anlagt skøytebane. Bagn Idrettslag tilbyr en rekke aktiviteter for både store og små, og har eget hoppanlegg på Øystre Bagn.

Det er som nevnt mange fine turmuligheter i området, og en tur til Bagnsbergatn (nasjonalt krigsminne), Kjeldeknatten eller Londonberget kan anbefales. Det kan også anbefales turer til Langeberg, langs vandrestier eller kanskje en sykkeltur til Bagn bygdesamling. Elva Begna er en populær fiskeelv, hvor det også arrangeres raftingturer. Vinterstid er det fine og varierte skiområder på bla. Tonsåsen, Bagn Vestås, Stavadalen og Fjellstølene. På Åsemyre skistadion er det et flott anlegg med for langrenn og skiskyting. Det er også lysløype på Leirskogen.

For den som ønsker alpint, eller kanskje lek og moro innendørs, kan Stavedalen Park-Lekeland og Skisenter by på familievennlige aktiviteter. Her er det også god servering.

Bagn sentrum kan by på et godt utvalg av butikker, serveringssteder, legekontor, tannlege, frisør, byggvarer, bensinstasjon m.m. Kommuneadministrasjon og bibliotek ligger også her, det samme gjør Sør-Aurdalsheimen. For de minste barna er det ca. 7,5 km til Reinli barnehage.

Fra Valdresvegen 3506 er det ca. 30 km til Fagernes, mens det er ca. 10 mil til Hønefoss.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo landlig. Her kombinerer du fredelig atmosfære med god tilgjengelighet.

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, garasje/carport, redskapshus/verksted og stabbur.

Bygningssakkyndig
Takstkontoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig:
Byggeår: 1988

Tilbygg / modernisering:
Modernisering:
Dagens eier har i sin eiertid utført følgende:
- 2024: Lagt nytt laminatgulv med underliggende varmefolie i vindfanget og i garderoben.
- 2025: Lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken samt gang (sponplater som bærende undergulv).
I tillegg er det utv. tilrettelagt for videre oppføring av terrasser, bla ved at det er etablert støpte/jordfaste punktfundamenteringer.

Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Boligen er bygd i 1988 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og tofags vinduer samt saltak tekket med betongtakstein.
Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegg og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.
Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med dels innforede og tilleggsisolerte samt dels noe pussede overflater - trepaneler/plater i himlinger.
Ihht stedlige måltagninger, ses huset å måle samlet 334 kvm innvendig bruksareal med tillegg av 24 kvm ikke målbare arealer på loftsplanet.
Alle etasjeplan med rom for varig opphold.
Sokkel/u.etg og 1.etg med sanitære rom, kjøkken og bad mm.
Loftsplanet med sove- ogppholdsrom.
Kjøkken i 1.etg samt grovkjøkken i u.etg.

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.
Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal

tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.
Det henvises spesielt til påviste forhold med satte tilstandsgrader på hovedbygget/ eneboligen.

Undersøkelsesplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Garasje/carport:
Byggeår: 1991

Tilbygg / modernisering:
Tilbygg: Tilbygd med carport i 1995.

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:
Frittstående bygg med rom for biloppstilling.
Støpt ringmur som fundamenter.
Jordgulv.
Uisolerte reis- og bindingsverkskonstrukjsoner med stående tømmemannspanel som utv. fasade.
Saltakket med pappshingel.
Åpen carport bygd inntil etter ene langsiden med jordfaste punktfundamenter.
Pulttak tekket med pappshingel.
- Kommentar tilstand:
Ett i utgangspunktet enklere bygg.
Garasjerommet fremstår som noe lite for dagens biler, og fungerer heller som rom for hageredskaper , ved mm.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Redskapshus/verksted:
Byggeår: 1987

Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:
Større garasje/redskahus, kombinert verkstedbygg med ett rom for biloppstilling/ dobbelgarasje samt ett helisolert rom som hobbyverksted.
Bygget måler 84 kvm innvendig bruksareal, hvor ca 28 kvm som isolert verksteddel.
Oppført i samme bygningstekniske og fasademessige stil som boligen med stående tømmermannspanel som utv. fasader.
Støpte platefundamneter til oppkultet og drenert terreng.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer samt oppvarming av verksteddel.
Skyveporter i sandwichelementer - egen adkomstdør fra terreng til uisolert del.
Doble vinduer.
PLassbygde satakskonstruksjoner/selvbærende takstolkonstruksjoner med plater som ytre tekking.
Snøstoppere opp mot tunet.
Trappeadkomst opp fra garasjedel til ett isolert lagerrom på ca 13 kvm etablert over del av garasjerommet.
Tilbygd ut for ene gavlsiden med carport på ca 24 kvm.
Jordgulv.
Pulttak tekket med stålplater.
Uisolert veggkonstruksjoner med stående tømmermannspanel.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stabbur:
Byggeår: 1700 - Usikkert byggeår.

Standard :
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:
Frittstående bygg/stabbursbygg med ett rom for lager og oppbevaring.
Enklere punktfundamenter til dels noe tørrstablet naturstein.
Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser samt skifer som ytre tekking.
Labankdør.
Bygget er ihht gitte opplysninger, ett av de eldste byggene i området, antatt fra ca 1700

(ukjent byggeår), og fremstår og er i bruk som lager.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst
Kr 2 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? - Ja. Se takst.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? - Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? - Ja. Pipebrann forrige eier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold
Enebolig:
1. etasje:
Vindfang, entré, garderobe, bad, to soverom, kjøkken, stue, spisestue og hall m/trapp.

2. etasje/hems:
Trapperom, midtrom og to disponible rom. Det foreligger ingen søknad for innredning av loft.

Underetasje:
Vindfang, gang, hall, gang m/trapp, toalettrom, to soverom, stue, vaskerom, bad, grovkjøkken og bod.

Garasje/carport med mulighet for en biloppstillingsplass i hver enhet.

Redskapshus/verksted:
1. etasje:
Garasjerom/rom for bil og redskapsoppstilling samt verksted.
2. etasje:
Lagerrom.

Stabbur med lagerrom og overbygd svalgang.

Standard
Denne koselige eiendommen sør for Bagn sentrum ligger i et landlig og rolig område omgitt av vakker natur. Den er innholdsrik og består av stor enebolig, garasje/carport, redskapshus/verksted og et eldre stabbur i laftet tømmer – en kombinasjon som gir mange muligheter.

Eneboligen er oppført med overflater fra byggeår og senere renoveringer. Her finner du laminat og belegg på gulv, malte plater og trepanel på vegger, samt malte plater i himlinger.

Hovedinngangen ligger i første etasje, via en liten platting. Innenfor møtes du av en lys og romslig stue med synlige dragere i taket. Her er det god plass til både sofakrok og spisegruppe. Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gir flott utsyn mot uteområdet. Fra stua er det heve-skyvedør ut til terreng (opprinnelig terrasse er revet). En nyere peisovn med glassdør skaper lun stemning og gir god varme på kalde dager. I tillegg har boligen luft-til-luft varmepumpe.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot oppholdsrommet, og har innredning med heltre profilerte fronter og foliert/laminert benkeplate. Innredningen er plassert langs to vegger, og gir godt med både skap- og benkeplass. Her finner du vask i rustfritt stål med to kummer og høy ettgreps tappekran. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger (ikke kjøl/frys). Kjøkkenet har terrassedør, men veranda er ikke oppført.

I hovedetasjen er det to store soverom som kan innredes etter behov.
Hovedsoverommet har terrassedør ut.

Badet har støpt gulv med varmekabler, fliser på gulv og sokkel, samt fliser i dusj/badekarområde. Øvrige vegger er med malte plater. Rommet er utstyrt med frittstående badekar, toalett og en romslig servantinnredning med helstøpt servantplate og heltre fronter.

I entréen er det fliser med varmekabler, slik at sko og klær tørker raskt. Fra entréen kommer du videre inn til en større gang med mulighet for å lage gode garderobemuligheter.

Trapp opp til andre etasje/hems med trapperom, midtrom og to disponible rom. De

disponible rommene er ikke godkjent som oppholdsrom da vinduene ikke oppfyller dagens krav. Midtrommet har ikke dagslys og defineres som sekundærareal.

Underetasjen har støpte gulv og murte kjellervegger, dels innforede og isolerte. Her er det egen inngang samt trapp fra hovedetasjen. Planløsningen består av vindfang, gang, stue, bad, toalettrom, vaskerom, to soverom, grovkjøkken og bod.

Gangen har godt med skapplass for oppbevaring av sko, ytterklær og annet utstyr på en praktisk måte.

Kjellerstua er en flott plass for barna å få litt privatliv, eller for de voksne som søker litt ro. Her er det god plass til både lekeområde, tv-stue eller hobbyrom. En etasjeovn sørger for god varme i rommet, og fra stua er det heve-skyvedør ut til terreng.

Underetasjen har ytterligere to soverom som gjør at boligen har god plass til mange. Det ene soverommet har godt med garderobeskap.

Badet i kjeller har støpt gulv med fliser og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med dusjnisje med forheng, servantskap og gulvmontert toalett. Eget toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Kombinert vaskerom/teknisk rom har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rustfritt vaskekar. Her er det støpte gulv med fliser og malte veggoverflater.

Enklere grovkjøkken innredet med benkeskap.

Alle våtrom i boligen er klare for oppgradering.

På tunet står det også en garasje med carport, et redskapshus/verksted og et gammelt stabbur. Alle disse tre bygningene er registrert som sefrakminne i kommunen.

Garasje/carport er et enkelt bygg med plass til biloppstilling. Garasjen er noe liten for moderne biler, men egner seg godt til oppbevaring av ved og hageredskaper. Åpen carport er bygget inntil langsiden.

Større garasje/redskahus, kombinert verkstedbygg med ett rom for biloppstilling/ dobbelgarasje, samt ett helisolert rom som hobbyverksted med strøm og oppvarming. Her er det skyveporter, egen inngangsdør og tilbygd carport. I tillegg er det trappeadkomst opp fra garasjedel til ett isolert lagerrom. Dette er et bygg med mange bruksmuligheter for den som ønsker plass til bil, verksted eller hobby.

Sjarmerende eldre stabbur i laftet tømmer, innredet som lagerrom, samt med overbygd svalgang.

Tomta er romslig og gir god plass til både lek, hage og oppbevaring. Selger har fremhevet friheten med stor tomt og at eiendommen ligger skjermet, uten nærhet til fastboende naboer. Dette gir en privat og landlig atmosfære, samtidig som du har kort vei til Bagn sentrum og nødvendige servicetilbud.

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
Saltak tekket med betongtakstein, lettak som undertak på tilbygd del samt rupanel med papp som undertak på opprinnelig del. - Kommentar: Taket er besiktiget fra terreng og at tekkingen er fra byggeår/år for tilbyg Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje. Ikke påvist aktiv lekkasje el.l. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Besiktigelse viser mosedannelse/vekst på leside av bygget.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdibneregningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Påvist at nedløpsrør har frostskader. Merk alder.
Andre tiltak:
- Det må på sikt beregnes tiltak.

Veggkonstruksjon,TG2
Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. . Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. - Kommentar: Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg. Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Redusert lufting - Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere.
Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/redusert lufting.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltakskonstruksjon bygd med selvbærende A-takstolkonstruksjoner med rom for opphold i midtpartiet samt knevegger og uisolerte kneloft. Fullisolert, luftet konstruksjon med spaltegesims for lufting av konstruksjonen. Bærende rupanel som taktro samt underlagspapp - ytre tekking med betongtakstein.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- 1. Noe begrenset ventilering av skråtakene. Det ses ca 20 mm luftespalte over isolasjonen. 2. Uisolerte 'dører' for adkomst inn på kaldloft/kneloft.
Andre tiltak:
- 1. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig, da ytre tekking er lagt som opplektet og ihht vil fungere som ett ytre luftesjikt. 2. 'Dører' inn på kaldloftene må erstattes med isolerte produkter som innehar gode nok isolerende egenskaper og lufttette.

Vinduer,TG2
2-lags vinduer med energiglass og sprosse for smårutet inndeling. Åpningsvinduer med haspelåsninger og sidehengslinger. Stedlig behandlet overflate - trerammer. - Kommentar: De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

- Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Dører,TG2
Boligen har 6 stk - inn/utganger. 1. etg med hovedadkomstdør, heve-skyvedør i stue samt en stk en fløyet terrassedør på kjøkken samt terrassedør ut fra hovedsoverommet. U.etg med dør til vindfang samt heve-skyvedør ut fra stue. En-fløyede dører som utadslående. - Kommentar: Merk at tidligere terrasser mm er revet - merk høyde til terreng.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
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.
- Det er registrert skjevheter/helningsavvik i gulvene på husets sørlige gavlside. Ukjent årsak til skjevheter.
Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

Radon,TG2
1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger. Denne boligen er bygd i 1988 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3
Murt elementpipe med pussede overflater. Nyere peisovn i stue i 1.etg. Vedovn / etasjeovn i u.etg.
Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ovenstående avvik må beregnes imøtekommet.
Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Eiers ansvar.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2
Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.
Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper,TG3
Trapp mellom u.etg samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene. Trappene er stedlig bygde og ses å mangle sikringsutstyr.
Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage

mindre åpninger.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold,TG2
Det var fra byggeår prosjektert inn og etablert/støpt ett mindre basseng ført ned i terreng u.etg. Bassenget ble aldri ferdigstilt/tatt i bruk, hvor det er lagt bjelkelagsløsning over dette i forbindelse med gulvløsningene.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Inspeksjon av bjelkelagsløsningen over basseng viser forhøyede fuktverdier pga at det ikke er etablert/laget noen form for ventilering av rommene.
Andre tiltak:
- Eiers ettersynsansvar. Det må beregnes etablert lufting av 'bassengrommet'.

Våtrom
1.Etasje > Bad
Generell,TG3
- Aktuell byggeforskrift: Bad/våtrommet er fra byggeår (1988) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm. - Dokumentasjon: Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt. Bad/våtrom med støpte gulv med varmekabler og fliser på gulvet, sokkelflis samt fliser på vegg i dusj/badekarsområde. Malte plater på øvrige vegger. Sanitære installasjoner med frittstående badekar, toalett samt større servantinnrednig med helstøpt servantplate. Heltre fronter.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

U.Etasje > Vaskerom
Generell,TG3
- Aktuell byggeforskrift: Bad/våtrommet er fra byggeår (1996) og ligger inn under

aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm. - Dokumentasjon: Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt. Vaskerom med støpte gulv med fliser og sokkelfliser. Malte veggoverflater. Rommet er kombinert vaskeorm/teknisk rom med vanninntak og plassering av varmtvannsbereder samt vann og avløpsuattk for vaskemaskin. Rustfritt vaskeslag.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

U.Etasje > Bad
Generell,TG3
- Aktuell byggeforskrift: Bad/våtrommet er fra byggeår (1996) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm. - Dokumentasjon: Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt. Dusjbad med støpte gulv med fliser og fliser til vegg. Malte plater i himlinger. Sanitære installasjoner med dusjnisje med forheng, servantskap samt gulvmontert vannklosett. Ventilert via himlingsmontert skruvwentil med termisk oppdrift.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.
Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3

for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom
U.Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG3
Toalettrom i u.etg med gulvm,ontert vannklosett.
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet er uventilert.
Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må beregnes etablert ventilering.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter. Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk. Gulv i vaskerommet med sluk.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2
Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
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.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Ukjent om det er etablert dreneringsrør rundt muren/bygget. Det er ikke kjent hvilken type masser som huset er etablert på/i grunnen under ringmursfundamenter. -

Kommentar: Det settes inn TG IU pga ukjent dreneringsmetode. NB: Merk påvist forhøyede fuktverdier i innforet veggparti.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt kjellervegger i murt og pusset lettklinker i sokkelplanet ført ned i terreng. Vegger innforet og tilleggsisolert i borommene.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- NB: Merk at det er påvist forhøyede fuktverdier i innforet og tilleggsisolert del av vegg.
Andre tiltak:
- Eiers ettersynsansvar.

Terrengforhold,TG2
Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart. Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn. Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien/europaveien. Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal. Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.
Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.
Andre tiltak:
- Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser. - Kommentar: Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere. - Kommentar: Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Boligen selges umøblert.
Hvitevarer på kjøkken følger med.
Diverse løsøre i garasje/verksted følger IKKE med.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber inn i boligen.

Parkering
Parkering i garasje, carport eller på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige, polisenummer 94490365

Diverse
Vedr. Brannforebygging:
Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 16.12.2022. Sist feiing: 15.08.2024.
Avvik og anmerkninger:
Pålegg om brannsikker plate ved kjellerovn.

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
Strøm og vedfyring.
Varmepumpe.
Varmekabler i gang og på bad i 1.etasje.

Informasjon om strømforbruk
Sør-Aurdal energi opplyser:
Strømanlegget i Valdresvegen 3506 ble sist kontrollert den 14.04.2000.
Siste års forbruk (2024): 18218 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energimerke
D

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper
2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
62 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
63 640 (Omkostninger totalt)
80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 573 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter
Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4 046,25
Brannsyn, feiing: kr. 686,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 2 808,-
Tilsynsgebyr privat avløp: kr. 500,-
Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

VKR opplyser:
Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil. Sist tømt 28.04.2025.

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 845 781 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 383 125 for år 2023

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.
I tillegg må man påberegne utgifter til vedlikehold av privat vei og brøyting.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 34, bruksnummer 44 i Sør-Aurdal kommune.

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

3449/34/44:
27.10.1923 - Dokumentnr: 901927 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1931 - Dokumentnr: 900352 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1944 - Dokumentnr: 217 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: OPLAND FYLKES VEGVESEN
ET GRUSTAK UNDER D B
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1952 - Dokumentnr: 927 - Skjønn
Regulering av Åbjøra
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1968 - Dokumentnr: 983 - Erklæring/avtale
Vedrørende grunnretter for Televerket
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 4407 - Skjønn
Regulering av Begna
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2004 - Dokumentnr: 6676 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:33
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2004 - Dokumentnr: 6883 - Erklæring/avtale
Engangsinnløsning av tilkjent årlig erstatningsbeløp med
NOK 44.081,-
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2005 - Dokumentnr: 6723 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:34
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2007 - Dokumentnr: 3387 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:36
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2008 - Dokumentnr: 609715 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:37
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2008 - Dokumentnr: 609715 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:37
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2009 - Dokumentnr: 226241 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:35
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2009 - Dokumentnr: 226241 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:35
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2010 - Dokumentnr: 642975 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:38
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2010 - Dokumentnr: 642975 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:38
Overført fra: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2018 - Dokumentnr: 989876 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 240587 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:34 Bnr:44

23.07.2018 - Dokumentnr: 1056147 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6

23.07.2018 - Dokumentnr: 1056147 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:34 Bnr:6

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

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:
Enebolig:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.
Det er avvik i registrert tegningsgrunnlag opp mot faktisk bygd, hvor det ses at huset er bygd 26 kvm større enn opprinnelig omsøkt. Avviket fordeler seg ved: - 8 kvm større areal i 1.etg ved at overbygd svalgang ut for kjøkken er bygd inn. - 18 kvm større areal i u.etg ved at overbygd inngangsparti på 12 kvm og overbygd del ut for stue på 6 kvm er bygd inn og tatt med i innv. brukareal. De utførte tiltakene utløser i utgangspunktet søknad om bruksendring og arealutvidelse.
Et av soverommene i 1.etasje brukes i dag som klesgang.
Det foreligger ingen søknad for innredning av loft.
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? Ja
Endel generelle vedlikeholds- og renoveringstiltak.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
- Hovedrømningsvei: Trapp fra etasjeplanet ned til hovedplanet som hovedrømningsvei. - Kravet til alternativ rømningsvei: Vinduer på begge soverommene i 2.etg/loftsplanet samsvarer ikke med de anbefalte minstekrav til minste bredde og minste høyde som er satt i tekniske forskrifter jfr. lovlig rømningsvei/som alternativ rømningsvei. Vinduer i åpen stilling viser en største bredde på 1,07 cm og en største høyde på 31 cm = 138 cm. Forskriftskrav ihht tekniske forskrifter er: minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men at bredde og høyde sammenlagt skal være 150 cm. Det blir da avvik på de aktuelle mål opp mot forskrifter jfr lavere høyde.

Midtrommene i loftsplanet har ingen form for dagslysinnslipp og anses/defineres å være sekundærareal. - Konklusjon: For at rommene skal bli godkjente å bruke ihht bygd, må det settes inn nye vinduer som tilfredsstiller kravet til størrelse som rømningsvindu.

Garasje/carport:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Redskapshus/verksted:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger fasadetegninger som stemmer med bygd.

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

Stabbur:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg til privat stikkvei.

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn sammen med naboen. - Kommentar: Anlegget er ikke nærmere undersøkt.
Informasjon fra kommunen:
Privat drikkevannskilde.
Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder 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. Se skriv i salgsoppgave fra Sør-Aurdal kommune.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Kommentar: Anlegget er ikke nærmere undersøkt - ukjent tilstand og alder.

Informasjon fra kommunen:
Denne boligen har et eldre avløpsanlegg. Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt. Se skriv i salgsoppgave fra Sør-Aurdal kommune.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innunder:
Kommuneplaner:
Id: 0540K001
Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.09.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf

Delarealer:
Delareal: 13 151 m
BestemmelseOmrådenavn: Retningslinje
KPBestemmelseHjemmel: krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

Delareal: 13 151 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 8 820 m
KPHensynsonenavn: H710nr2
KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: 2022001

Reguleringsplaner:
Id: 0540R057
Navn: E16 Dølveseter - Bagn
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.11.2010

Delarealer:
Delareal: 158 m
Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Delareal: 17 m
Formål: Landbruksformål
Feltnavn: a_L

Delareal: 126 m
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: a_V_2

Delareal 1 410 m
Formål: Landbruksformål

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

Reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgave.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:
- Jord og flomskred aktsomhetsområde
- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Kulturminner - SEFRAK
- Høyt støynivå fra veg

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/ kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,36 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

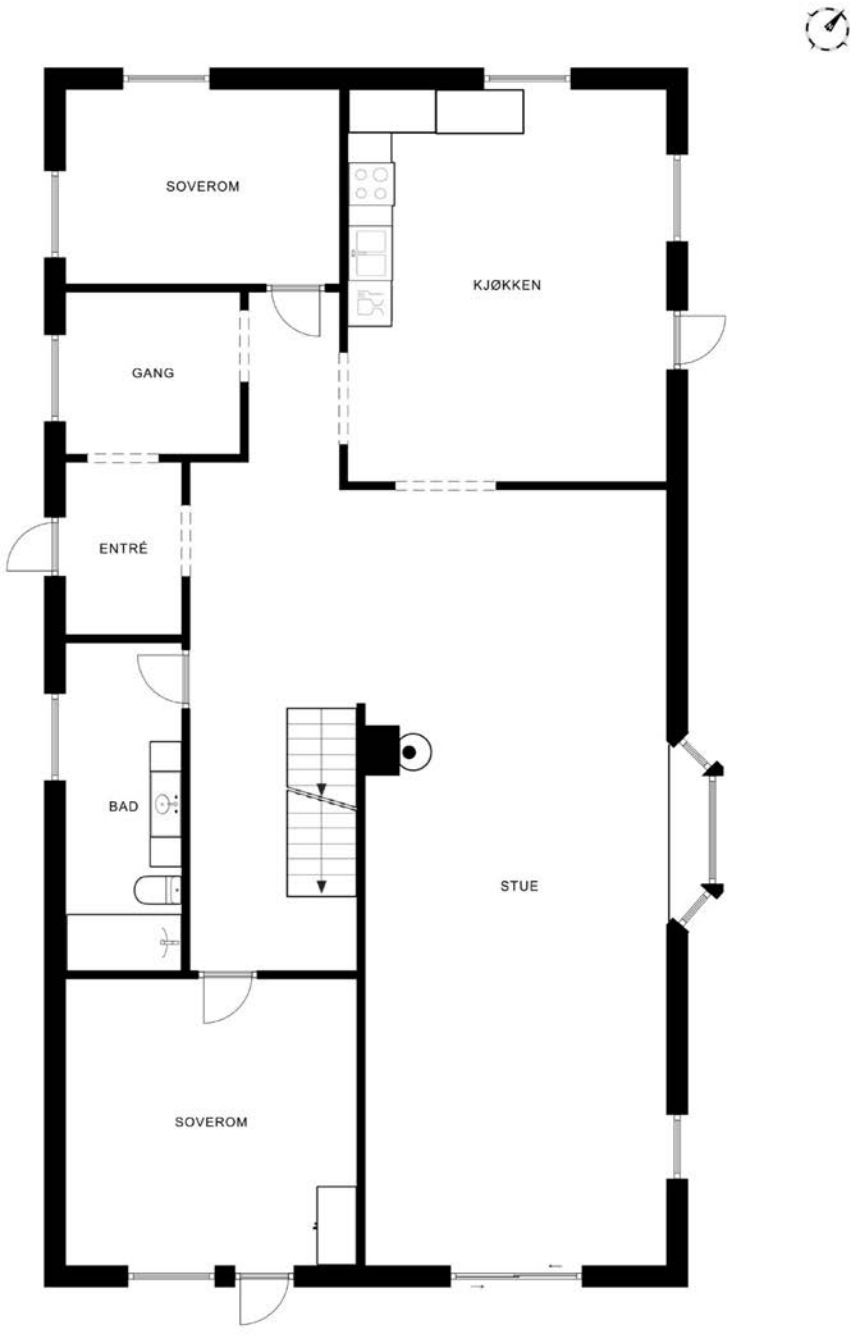
Ansvarlig megler
Linn Hamre-Hagen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av
Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

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

Salgsoppgavedato
08.04.2026

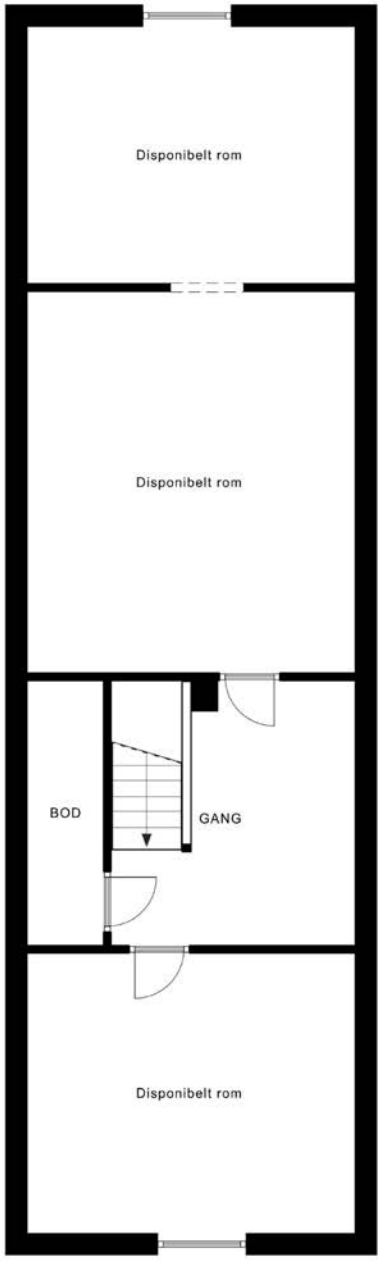
Plantegning



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.

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

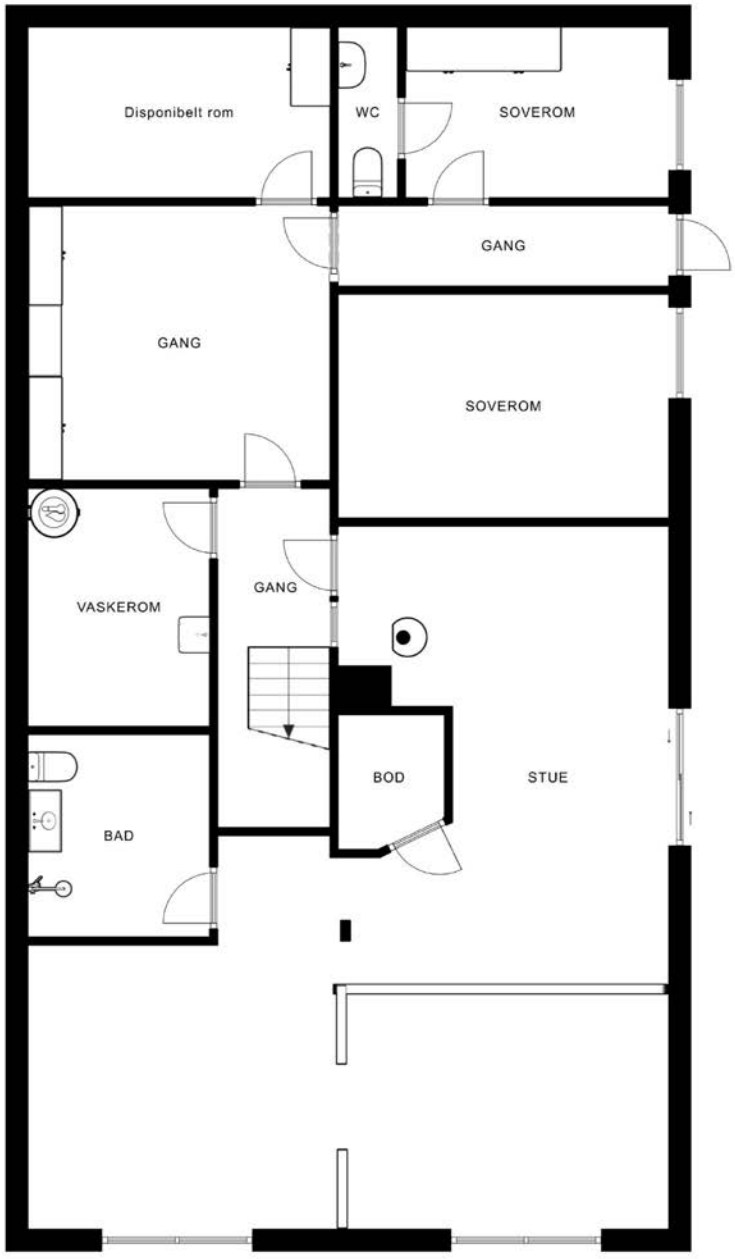
Plantegning



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.

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

Plantegning

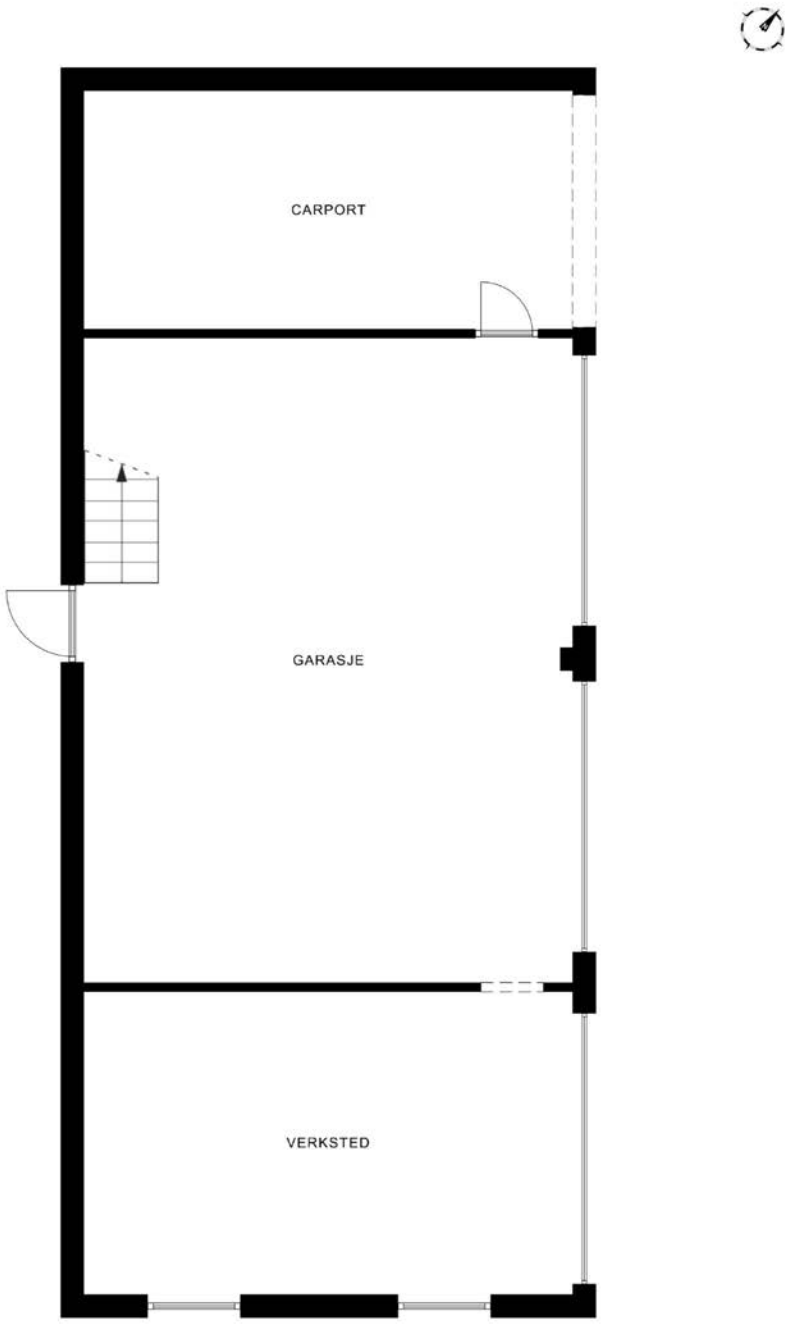


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

VIKING
REDNINGSTJENESTE
VALDRES
VIKING
REDNINGSTJENESTE
VALDRES

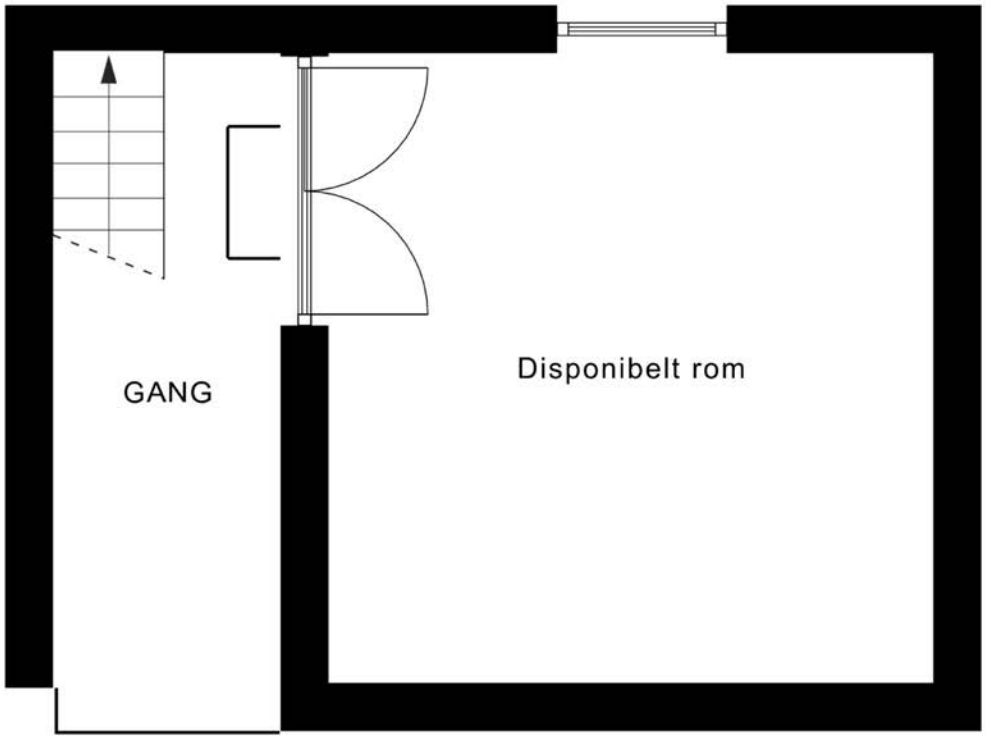
Plantegning



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.

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.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Valdresvegen 3506, 2930 BAGN
SØR-AURDAL kommune
gnr. 34, bnr. 44

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 460 m² BRA-i: 334 m²

Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 14.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1938 **Referansenummer:** LO7956

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Uavhengig Takstingeniør
post@valdrestakst.no
911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i etablert område, bebygd med enebolig, garasje og redskapshus samt stabbur i laftet tømmer.

- Tomt:
Tomten måler ihht eiendomsregisteret 13151 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse samt gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer.
Noe nivåsprang.

- Bolig:
Boligen er bygd i 1988 - oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med betongtakstein.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegg og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.
Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med dels innforede og tilleggsisolerte samt dels noe pussede overflater - trepaneler/plater i himlinger.

Ihht stedlige måltagninger, ses huset å måle samlet 334 kvm innvendig bruksareal med tillegg av 24 kvm ikke målbare arealer på loftsplanet.
Alle etasjeplan med rom for varig opphold.
Sokkel/u.etg og 1.etg med sanitære rom, kjøkken og bad mm.
Loftsplanet med sove- ogppholdsrom.

Kjøkken i 1.etg samt grovkjøkken i u.etg.

- Garasje:
Enklere usiolert bygg med ett rom for biloppstilling samt tilbygd carport.

- Redskapshus:
Frittstående større bygg med gode innv. takhøyder, bygd i 1987 for oppstilling av redskaper og bilgarasje samt ett isolert verkstedrom.
Ett isolert lagerrom over ett mindre parti av bygget.
Tilbygd med 24 kvm carport.

- Stabbur:
Stabbur i laftet tømmer, antatt bygd ca 1700 (usikkert byggeår).

STANDARD:
Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Det henvises spesielt til påviste forhold med satte tilstandsgrader på hovedbygget/eneboligen.

- Undersøkelsesplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers egen undersøkelsesplikt jfr. påpekte forhold og øvrige behov for å gjøre seg kjent med bygget/ene og byggenes tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	460 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	334 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.
Det er avvik i registrert tegningsgrunnlag opp mot faktisk bygd, hvor det ses at huset er bygd 26 kvm større enn opprinnelig omsøkt.
Avviket fordeler seg ved:
- 8 kvm større areal i 1.etg ved at overbygd svalgang ut for kjøkken er bygd inn.
- 18 kvm større areal i u.etg ved at overbygd inngangsparti på 12 kvm og overbygd del ut for stue på 6 kvm er bygd inn og tatt med i innv. brukareal.

De utførte tiltakene utløser i utgangspunktet søknad om bruksendring og arealutvidelse.

Garasje/carport

• Det foreligger ikke tegninger

Redskapshus/verksted

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

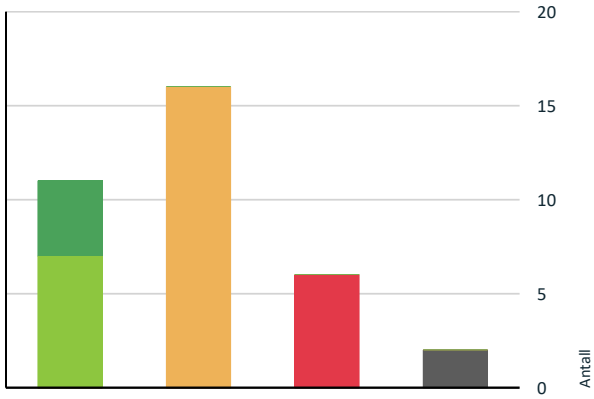
Det foreligger fasadetegninger som stemmer med bygd.

Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

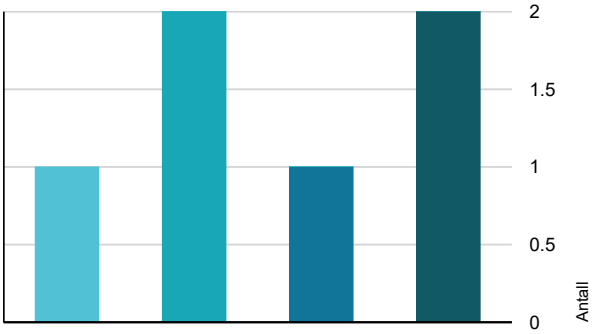
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > U.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > U.Etasje > Grovkjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Dagens eier har i sin eiertid utført følgende: - 2024: Lagt nytt laminatgulv med underliggende varmefolie i vindfanget og i garderoben. - 2025: Lagt nytt laminatgulv i stue og kjøkken samt gang (sponplater som bærende undergulv). I tillegg er det utv. tilrettelagt for videre oppføring av terrasser, bla ved at det er etablert støpte/jordfaste punktfundamenteringer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein, lettak som undertak på tilbygd del samt rupanel med papp som undertak på opprinnelig del.
- Kommentar:
Taket er besiktiget fra terreng og at tekkingen er fra byggeår/år for tilbyg
Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.
Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Besiktigelse viser mosedannelse/vekst på leside av bygget.

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

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp samt at forholdet er hensyntatt i verdibneregningen ved trekk for slit og elde samt utidsmessighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist at nedløpsrør har frostskader.
Merk alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må på sikt beregnes tiltak.

Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast videre til nedgravd drensrør ført vekk fra vegglivet.

TG 2 Veggkonstruksjon

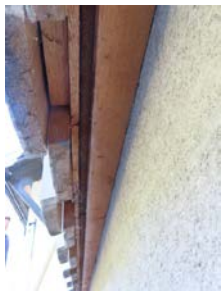
Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

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

Redusert lufting - Kledningen ses lektet ut med liggende lekt/horisontalmontert luftelekt direkte til bindingsverket samt musekloss mellom underliggere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende/redusert lufting.



Bildet viser underkant av kledningen - det ses lekt til bindingsverket/vindtettplate samt tett mellom underliggere ved kloss. Kledningen ses montert med redusert lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd med selvbærende A-takstolkonstruksjoner med rom for opphold i midtpartiet samt knevegger og uisolerte kneloft.
Fullisolert, luftet konstruksjon med spaltegesims for lufting av konstruksjonen.
Bærende rupanel som taktro samt underlagspapp - ytre tekking med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

1. Noe begrenset ventilering av skråtakene. Det ses ca 20 mm luftespalte over isolasjonen.
2. Uisolerte 'dører' for adkomst inn på kaldloft/kneloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig, da ytre tekking er lagt som opplektet og ihht vil fungere som ett ytre luftesjikt.
2. 'Dører' inn på kaldloftene må erstattes med isolerte produkter som innehar gode nok isolerende egenskaper og lufttette.

Dør inn til kneloftene som uisolerte veggplater.
Alle åpninger i isolerte veggpartier skal utstyres med isolerte produkter/tilpassede dører i isolerty utførelse for å unngå at det trekker varm inneluft ut på kaldloftet.

Knevegger er kledt med isopor inne i kneloftet. All bruk av isopor/plastisolasjon i bygg, skal dekkes med ubrennbare plater.

TG 2 Vinduer

2-lags vinduer med energiglass og sprosse for smårutet inndeling.
Åpningsvinduer med haspelåsninger og sidehengslinger.
Stedlig behandlet overflate - trerammer.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

TG 2 Dører

Boligen har 6 stk - inn/utganger.
1. etg med hovedadkomstdør, heve-skyvedør i stue samt en stk en fløyet terrassedør på kjøkken samt terrassedør ut fra hovedsoverommet.
U.etg med dør til vindfang samt heve-skyvedør ut fra stue.
En-fløyede dører som utadslående.
- Kommentar:
Merk at tidligere terrasser mm er revet - merk høyde til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Heve-skyvedør i stue.
Merk at det ut for døren ikke er etablert noen form for terrasse eller trapp.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke etablert noen form for terrasser eller verandaer.
- Kommentar:
Det opplyse som at det er etablert jordfaste fundamenter etter nedre langside for fremtidige søylepunkter til event. terrasser.
Opprinnelige terrasser som var etablert fra byggeår er av dagens eier revet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med belegg og laminatgulv samt malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater alle himlinger.
Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med dels innforede og tilleggsisolerte samt dels noe pussede overflater - trepaneler/plater i himlinger.

Tilstandsrapport

Del av innvendige overflater.
Ett av soverommene på hemsen.
Merk at vindu ikke tilfredsstiller kravet til størrelse jfr. vindu som rømningsvei.

Del av innvendige overflater.
Merk at belegget som er lagt på gulv i u.etg er lagt/limt til tynnere plater som er lagt til underliggende betonggulv.

Del av innvendige overflater.
Påvist noe skjevhet i gulv ut mot gavlvegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

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.

Det er registrert skjevheter/helningsavvik i gulvene på husets sørlige gavlside.
Ukjent årsak til skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

TG 2 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne boligen er bygd i 1988 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med pussede overflater.
Nyere peisovn i stue i 1.etg.
Vedovn /etasjeovn i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ovenstående avvik må beregnes imøtekommet.

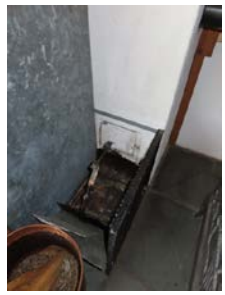
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Eiers ansvar.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ovnsrør fra vedovn/etasjeovnen i u.etg er montert med for liten avstand til brennbart materiale.
Alternativt manglende bakenforliggende ubrennbare materialer.



Sotluke sitter montert for nærme brennbart/vegg.

Peisovn i stue i 1.etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Fuktsøk er utført ved hulltaking og bruk av søkepinner i innforet betong/murvegg inne i stue i u.etg.
Det ble her påvist noe forhøyede fuktverdier pga fuktopptrekk i murverket samt at innforet konstruksjon er lukket ved bruk av dampsperre bak trepanelen, noe som tilsier at event. kondenseringer eller kapillærtrukket fukt ikke har mulighet for å kunne luftes ut, men blir akkumulert opp inne bak dampsperren.

TG 3 Innvendige trapper

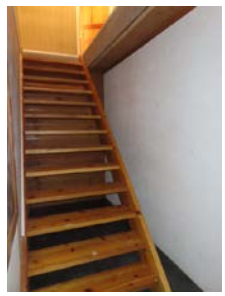
Trapp mellom u.etg samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom etasjeplanene.
Trappene er stedlig bygde og ses å mangle sikringsutstyr.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Trapp fra 1.etg til loftsplanet.



Trapp mellom u.etg og 1.etg.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det var fra byggeår prosjektert inn og etablert/støpt ett mindre basseng ført ned i terreng u.etg.
Bassenget ble aldri ferdigstilt/tatt i bruk, hvor det er lagt bjelkelagsløsning over dette i forbindelse med gulvløsningene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon av bjelkelagsløsningen over basseng viser forhøyede fuktverdier pga at det ikke er etablert/laget noen form for ventilering av rommene.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.
Det må beregnes etablert lufting av 'bassengrommet'.

Tilstandsrapport

Plater på undersiden av trebjelkelaget som er lagt over bassengrommet.
Muggvekst.

Bassengrommet ses uten ventilering.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1988) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/våtrom med støpte gulv med varmekabler og fliser på gulvet, sokkelflis samt fliser på vegg i dusj/badekarsområde.
Malte plater på øvrige vegger.

Sanitære installasjoner med frittstående badekar, toalett samt større servantinnrednig med helstøpt servantplate.
Heltre fronter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Del av bad 1.etg.
Fliser på gulv samt fliser på vegg i dusj/badekarssone.
Malte plater forøvrig på vegger

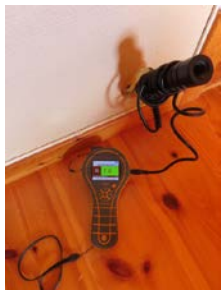
Sluk i gulvet uten mansjett.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på soverom, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1996) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vaskerom med støpte gulv med fliser og sokkelfliser.
Malte veggoverflater.

Rommet er kombinert vaskeorm/teknisk rom med vanninntak og plassering av varmtvannsbereder samt vann og avløpsuattk for vaskemaskin.
Rustfritt vaskeslag.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Del av vaskerom.
Rustfritt vaskebeslag.

Del av vaskerom.
Vanninntak og varntvannsbereder.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, hvor dette sjikter til bad.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

U.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1996) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1987 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med støpte gulv med fliser og fliser til vegg.
Malte plater i himlinger.
Sanitære installasjoner med dusjnisje med forheng, servantskap samt gulvmontert vannklosett.
Ventilert via himlingsmontert skruvwentil med termisk oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

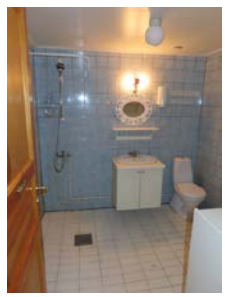
Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk i duisj på bad.
Det er ikke etablert noen form for mansjett eller membran.



Dusjbad i u.etg.
Støpte gulv med fliser og fliser på alle vegger.
Malte plater i himlinger.

U.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på vaskerommet, hvor dette sjikter til bad.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Tilstandsrapport

Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

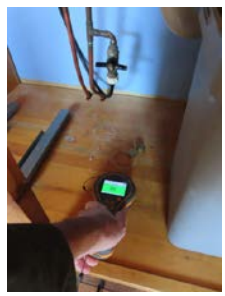
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til øvrige oppholdsorm med kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter samt foliert/lsminst benkeplate.
Vaskebeslag i rustfritt stål med 2 kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Frittstående hvitevarer - komfyr og oppvaskmaskin (Det er ikke kjøl/frys).
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Større kjøkken med innredning på to av veggene - mot soverom og yttervegg.
Heltre fronter, laminat benkeplate.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksventilator ses ført opp gjennom himlingen.

Tilstandsrapport

U.ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enklere grovkjøkken i u.etg.
Innredet med benkeskap.
- Kommentar:
Det er pr. dd ikke etablert/tilknyttet noen form for vann eller avløpstilknytninger.

Grovkjøkken med benkeskap i u.etg.
NB: Det er pr. dd ikke etablert noen from for vann eller avløpsuttak.

U.ETASJE > GROVKJØKKEN

TG IU Avtrekk

Ikke etablert kokesoner.

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u.etg med gulvm,ontert vannklosett.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er uventilert.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må beregnes etablert ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Gulv i vaskerommet med sluk.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.
- Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Stakeluke på avløpsrør i vegg inne på vaskerommet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.
- Kommentar:
Ukjent alder på varmepumpen.

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

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.

Vanninntak og 200 liters varmtvannsbereder inne på vaskerommet i u.etg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.

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.
   1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Skap med sikringsautomater i u.etg.

Kursfortegnelse.

TG 0 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 forenklede 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.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle
boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser.
Ved inspeksjon inne i kjelleren, ble det påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg noe som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.

Tilstandsgrad er ikke gitt, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent om det er etablert dreneringsrør rundt muren/bygget.
Det er ikke kjent hvilken type masser som huset er etablert på/i grunnen under ringmursfundamenter.
- Kommentar:
Det settes inn TG IU pga ukjent dreneringsmetode.

NB: Merk påvist forhøyede fuktverdier i innforet veggparti.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt kjellervegger i murt og pusset lettklinker i sokkelplanet ført ned i terreng.
Vegger innforet og tilleggsisolert i borommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

NB: Merk at det er påvist forhøyede fuktverdier i innforet og tilleggsisolert del av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiers ettersynsansvar.

TG 2 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien/europaveien.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.
- Kommentar:
Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje/carport

Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Bygd 1991 - tilbygd med carport i 1995

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
Frittstående bygg med rom for biloppstilling.

Støpt ringmur som fundamenter.
Jordgulv.
Uisolerte reis- og bindingsverkskonstrukjsoner med stående tømmemannspanel som utv. fasade.
Saltakket med pappshingel.

Åpen carport bygd inntil etter ene langsiden med jordfaste punktfundamenter.
Pulttak tekket med pappshingel.

- Kommentar tilstand:
Ett i utgangspunktet enklere bygg.
Garasjerommet fremstår som noe lite for dagens biler, og fungerer heller som rom for hageredskaper , ved mm.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygd med carport i 1995

Redskapshus/verksted

Anvendelse
Rom for bil og redskapsoppstilling.
Lagerrom.
Verkstedrom.

Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Større garasje/redskahus, kombinert verkstedbygg med ett rom for biloppstilling/dobbelgarasje samt ett helisolert rom som hobbyverksted.

Bygget måler 84 kvm innvendig bruksareal, hvor ca 28 kvm som isolert verksteddel.
Oppført i samme bygningstekniske og fasademessige stil som boligen med stående tømmermannspanel som utv. fasader.
Støpte platefundamneter til oppkultet og drenert terreng.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer samt oppvarming av verksteddel.
Skyveporter i sandwichelementer - egen adkomstdør fra terreng til uisolert del.
Doble vinduer.
PLassbygde satakskonstruksjoner/selvbærende takstolkonstruksjoner med plater som ytre tekking,
Snøstoppere opp mot tunet.

Trappeadkomst opp fra garasjedel til ett isolert lagerrom på ca 13 kvm etablert over del av garasjerommet.

Tilbygd ut for ene gavlsiden med carport på ca 24 kvm.
Jordgulv.
Pulttak tekket med stålplater.
Uisolert veggkonstruksjoner med stående tømmermannspanel.

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

Stabbur

Anvendelse
Lagerrom

Byggeår
1700

Kommentar
Usikkert byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående bygg/stabbursbygg med ett rom for lager og oppbevaring.

Enklere punktfundamenter til dels noe tørrstablet naturstein.
Laftede vegger og saltak som sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser samt skifer som ytre tekking.
Labankdør.

Bygget er ihht gitte opplysninger, ett av de eldste byggene i området, antatt fra ca 1700 (ukjent byggeår), og fremstår og er i bruk som lager.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

334 m²/334 m²

Enebolig: Trapperom, 6 Soverom, Midtrom, 2 Vindfang, Entré, Garderobe, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, 2 Hall m/trapp, Gang, Hall, Toalettrom, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje/carport, Redskapshus/verksted, Stabbur
Bruksareal andre bygg: 126 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Markedsvurdering
Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørvollbakkin 43 ,2930 BAGN			20-04-2021	2 100 000	**2 450 000**		2 450 000	**16 667**
	147 m²	1979	3 sov						
2	Vollskroken 28 ,2930 BAGN				2 590 000	**2 250 000**		2 250 000	**14 151**
	123 m²	1979	2 sov						
3	Klukkarmoen 4 ,2930 BAGN			04-09-2018	1 900 000	**1 950 000**		1 950 000	**13 636**
	143 m²	1968	2 sov						
4	Tellatn 27 ,2930 BAGN			20-10-2024	2 400 000	**2 250 000**		2 250 000	**11 364**
	177 m²	1969	4 sov						
5	Brattbakkin 5 ,2933 REINLI			17-10-2024	2 800 000	**2 500 000**		2 500 000	**11 062**
	120 m²	1970	3 sov						
6	Stabelvegen 13 ,2930 BAGN			02-07-2025	3 350 000	**3 230 000**		3 230 000	**10 556**
	206 m²	1950	4 sov						
7	Sørvollbakkin 34 ,2930 BAGN			28-05-2020	2 070 000	**1 950 000**		1 950 000	**9 466**
	206 m²	1981	4 sov						

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

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**

Garasje/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje/carport	Kr.		**50 000**

Redskapshus/verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus/verksted	Kr.		**420 000**

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 240 000**

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.	200 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

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

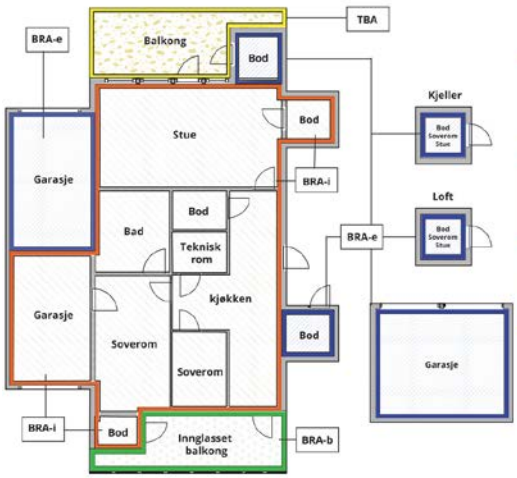
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems	58			58		24	82
1.Etasje	144			144			144
U.Etasje	132			132			132
SUM	**334**					**24**	**358**
SUM BRA	**334**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Trapperom, midtrom, rom med lukkbar dør (benyttes idag som soverom), rom med lukkbar dør (benyttes idag som soverom)		
1.Etasje	Vindfang, entré, garderobe, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue, hall m/trapp		
U.Etasje	Vindfang, gang, hall, gang m/trapp, toalettrom, soverom 1, soverom 2, stue, vaskerom, bad, grovkjøkken, bod		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- 2.etg/Loftsetasje:
Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 82 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.
Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 58 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.
24 kvm ALH.

Midtrommene har ikke lysinnslipp og defineres i arealoppstillingen som sekundærareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.
Det er avvik i registrert tegningsgrunnlag opp mot faktisk bygd, hvor det ses at huset er bygd 26 kvm større enn opprinnelig omsøkt.
Avviket fordeler seg ved:
- 8 kvm større areal i 1.etg ved at overbygd svalgang ut for kjøkken er bygd inn.
- 18 kvm større areal i u.etg ved at overbygd inngangsparti på 12 kvm og overbygd del ut for stue på 6 kvm er bygd inn og tatt med i innv. brukareal.

De utførte tiltakene utløser i utgangspunktet søknad om bruksendring og arealutvidelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Endel generelle vedlikeholds- og renoveringstiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: - Hovedrømningsvei:
Trapp fra etasjeplanet ned til hovedplanet som hovedrømningsvei.

- Kravet til alternativ rømningsvei:
Vinduer på begge soverommene i 2.etg/loftsplanet samsvarer ikke med de anbefalte minstekrav til minste bredde og minste høyde som er satt i tekniske forskrifter jfr. lovlig rømningsvei/som alternativ rømningsvei.

Vinduer i åpen stilling viser en største bredde på 1,07 cm og en største høyde på 31 cm = 138 cm.
Forskriftskrav ihht tekniske forskrifter er: minimum 50 cm bredde og minimum 60 cm høyde, men at bredde og høyde sammenlagt skal være 150 cm.

Det blir da avvik på de aktuelle mål opp mot forskrifter jfr lavere høyde.

Midtrommene i loftsplanet har ingen form for dagslysinnslipp og anses/defineres å være sekundærareal.

- Konklusjon:
For at rommene skal bli godkjente å bruke ihht bygd, må det settes inn nye vinduer som tilfredsstiller kravet til størrelse som rømningsvindu.

Garasje/carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	18
SUM		**18**			**18**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Carport ca 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Redskapshus/verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hemsrom/lager		13		13	
Etasje		84		84	
SUM		**97**			
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hemsrom/lager		Lagerrom	
Etasje		Garasjerom/rom for bil og redskapsoppstilling, verksted	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger fasadetegninger som stemmer med bygd.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	3
SUM		**11**			**3**
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

Overbygd svalgang på ca 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	300	34
Garasje/carport	0	18
Redskapshus/verksted	0	97
Stabbur	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Pål Marius Skjærstein Hagadokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	34	44		0	13151 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valdresvegen 3506

Hjemmelshaver

Hagadokken Pål Marius Skjærstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Valdresvegen 3506, og ligger ca 3,5 km sør for Bagn sentrum med adkomst direkte inn fra Europavei 16.
Område med spredt gårds- og boligbebyggelse.
Bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate - offentlig til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn sammen med naboen.
- Kommentar:
Anlegget er ikke nærmere undersøkt.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
- Kommentar:
Anlegget er ikke nærmere undersøkt - ukjent tilstand og alder.

Regulering

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

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 13151 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse samt gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer.
Endel tilrettelagte grøntarealer samt naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

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 taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	

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, branncelle 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LO7956

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Pål Marius Skjærstein Hagadokken

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Valdresvegen 3506
2930 Bagn

3449-34/44/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Se takst

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Pipebrann forrige eier

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Takst

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Sparkevik	Beregnet areal	13151
Etablert dato	05.07.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	34/44
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.07.2018 05.07.2018	18/702	Tinglyst 06.07.2018	34/6 (-13151), 34/44 (13151)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.07.2018 05.07.2018	18/859	Tinglyst 06.07.2018	34/6 (-2117,1), 34/45 (2117,1) 34/44

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6740371.01	530932.13	0	Ja	13151	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAGADOKKEN PÅL M S F160292*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VALDRESVEGEN 3506 2930 2930 BAGN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Valdresvegen 3506

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	108 Island	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7740360		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1989
2	194975201		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	194975198		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	195057877		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7740360: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.08.1988	11.08.1988
Igangsettingstillatelse	15.10.1988	15.10.1988
Tatt i bruk	15.12.1989	15.12.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valdresvegen 3506	H0101	34/44	265	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	144	0	144	0	0	0
K01	0	121	0	121	0	0	0

2: Bygning 194975201: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
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		-	34/44	-	-	-	-	-

3: Bygning 194975198: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
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		-	34/44	-	-	-	-	-

4: Bygning 195057877: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
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		-	34/44	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 14.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3449 - 34/44//

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	13 151,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6740371,012499999	**Øst**	530932,1286409772	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6740447,04	530955,836	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,86	
2	6740433,775	530955,379	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,27	
3	6740426,746	530952,232	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,70	
4	6740416,162	530941,334	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19	
5	6740414,728	530936,583	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
6	6740415,432	530925,752	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85	
7	6740398,786	530907,554	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,66	
8	6740424,1	530887,952	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,02	
9	6740406,884	530861,007	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,98	
10	6740298,268	530926,139	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	126,65	
11	6740283,368	530984,258	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,00	
12	6740309,482	531012,029	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,12	
13	6740356,664	530977,483	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,48	
14	6740384,85	530985,845	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,40	
15	6740399,495	530998,711	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,49	
16	6740420,06	530989,433	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,56	
17	6740455,336	530960,224	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,80	
18	6740458,657	530953,466	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	

Sør-Aurdal kommune

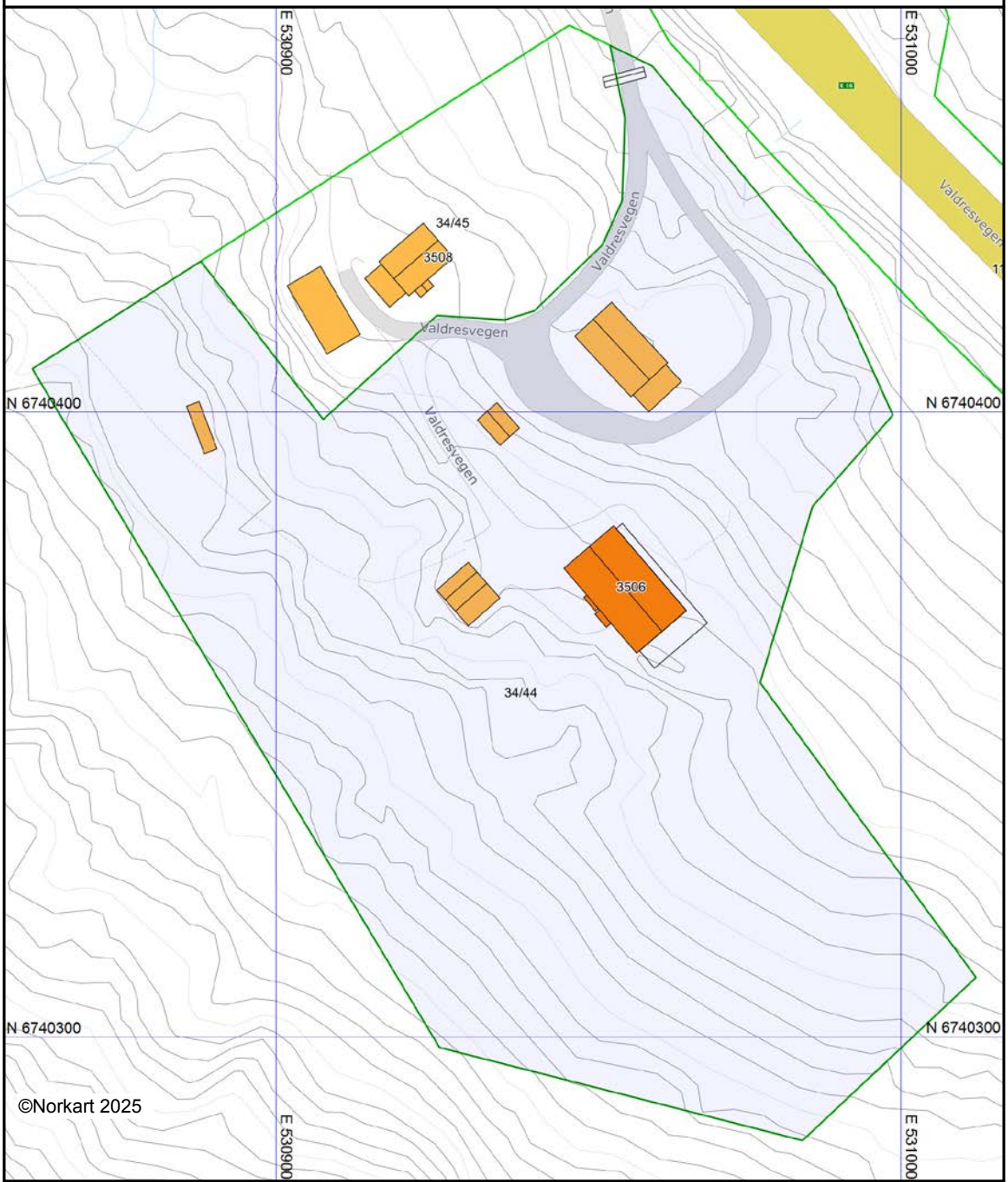
Grunnkart

Eiendom: 34/44
Adresse: Valdresvegen 3506
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valdresvegen 3506, 2930 BAGN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 151 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Retningslinje **KPBestemmelseHjemmel** krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal 13 151 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 8 820 m^2 **KPHensynsonenavn** H710nr2 **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	
Status	
Plantype	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R057
Navn	E16 Dølveseter - Bagn
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.2010
Delarealer	**Delareal** 158 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 17 m^2 **Formål** Landbruksformål **Feltnavn** a_L
	Delareal 126 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** a_V_2
	Delareal 1 410 m^2 **Formål** Landbruksformål

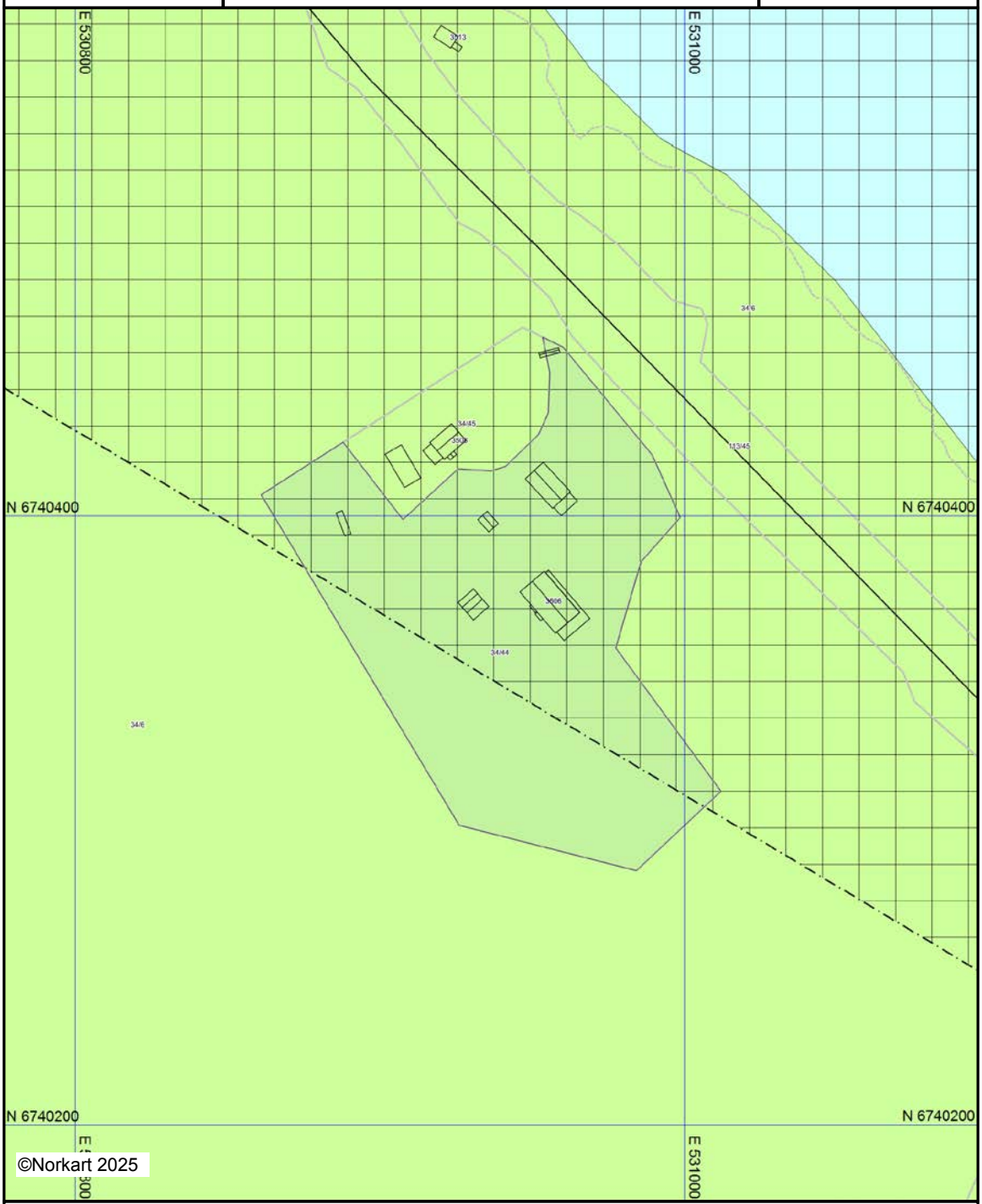
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/44
Adresse: Valdresvegen 3506
Utskriftsdato: 14.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

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

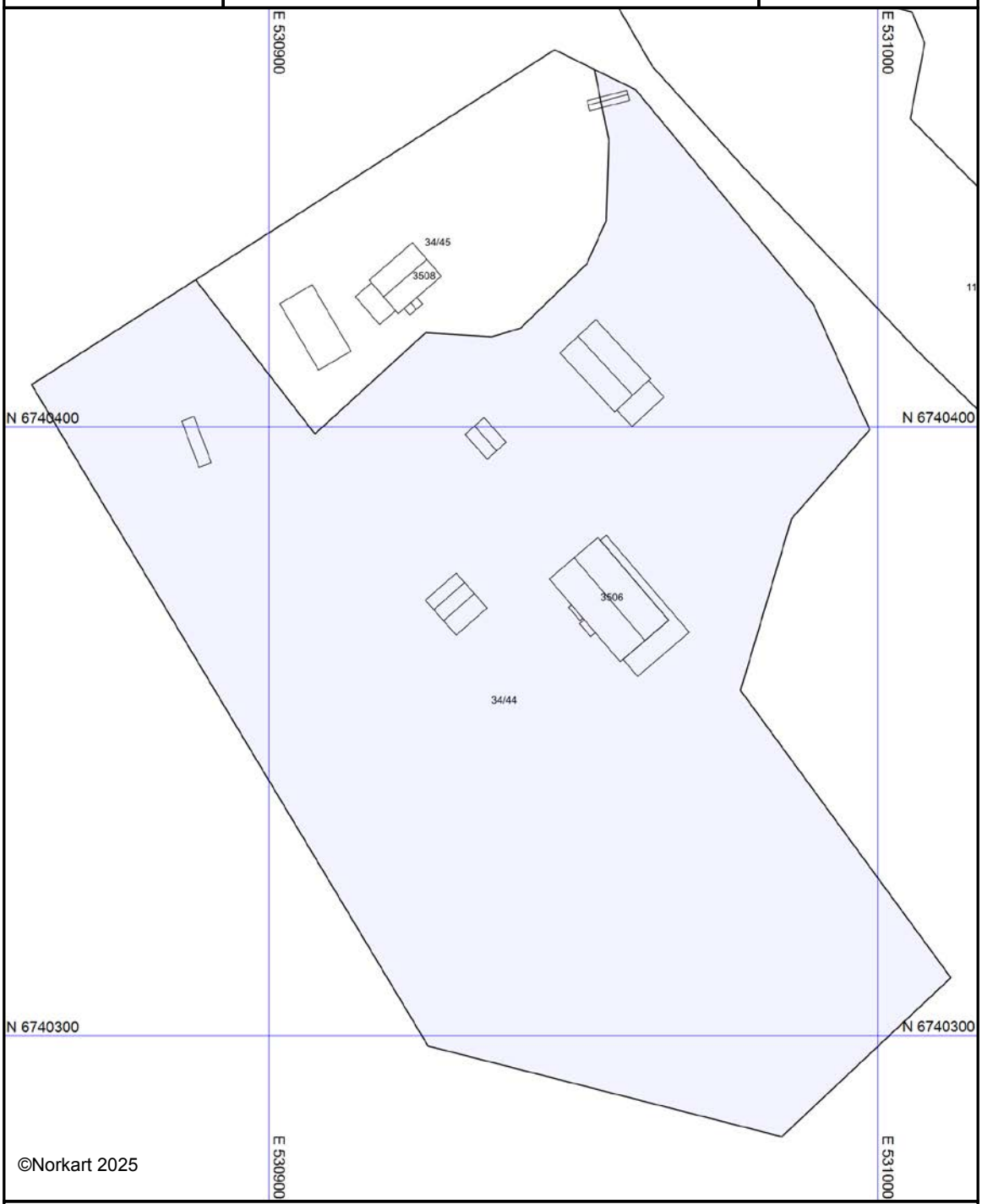
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/44
Adresse: Valdresvegen 3506
Utskriftsdato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

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.

Områdeanalyse

Eiendom	3449 34/44		
Utskriftsdato	14.08.2025	**Antall datasett**	99

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

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

12 Berørte datasett

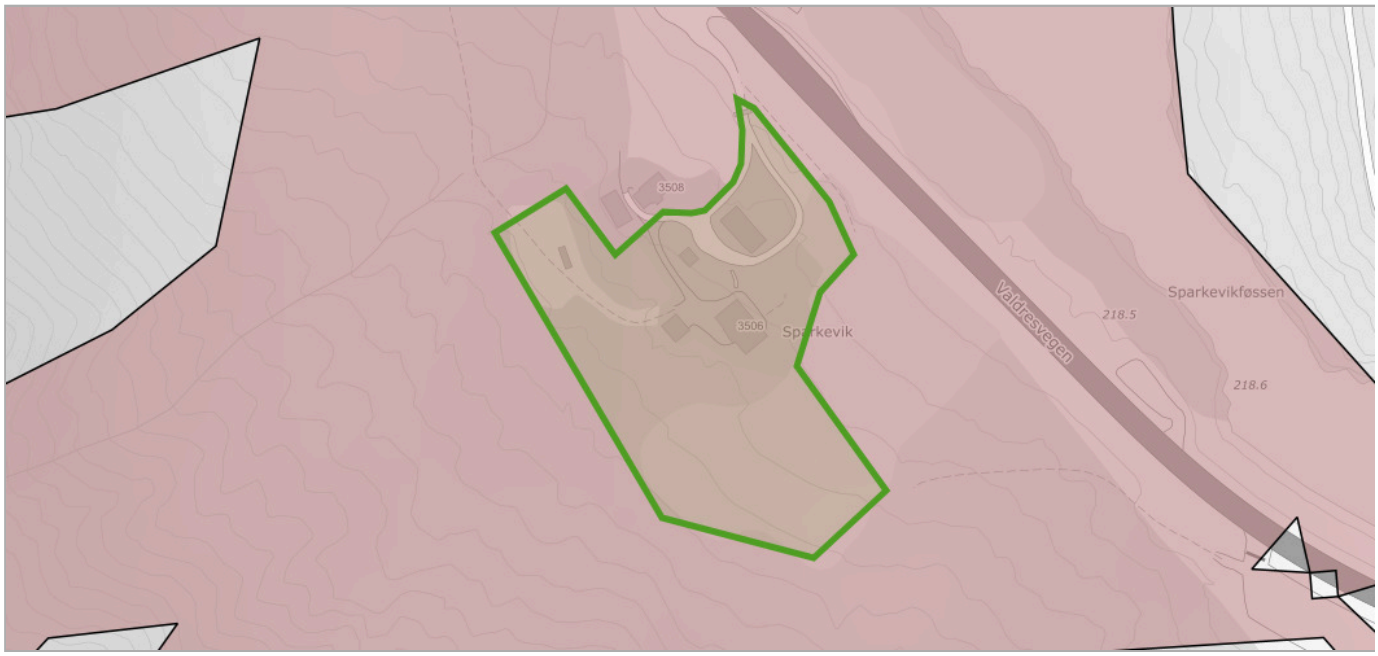
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Bergrettigheter
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord
- Kulturminner - SEFRAK
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Veg senterlinje Elveg 2.0

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- 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
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift 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
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

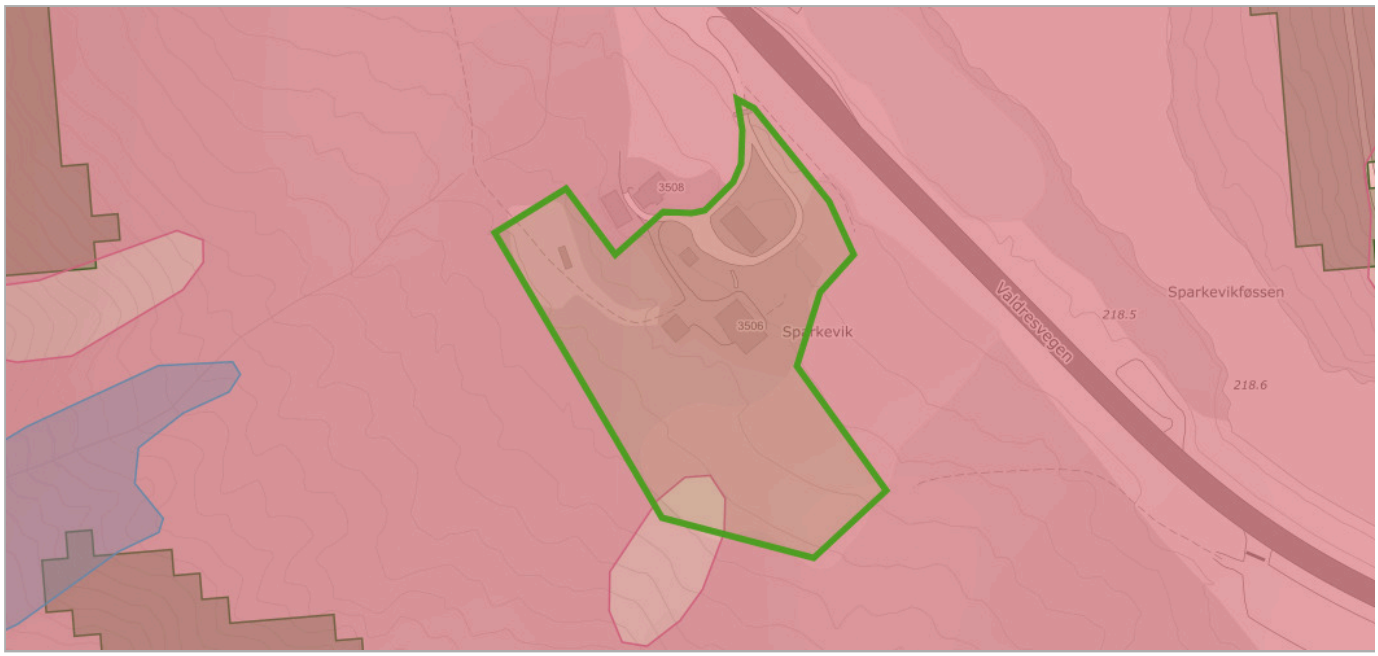
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	13.08.2025



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Tegnforklaring

Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

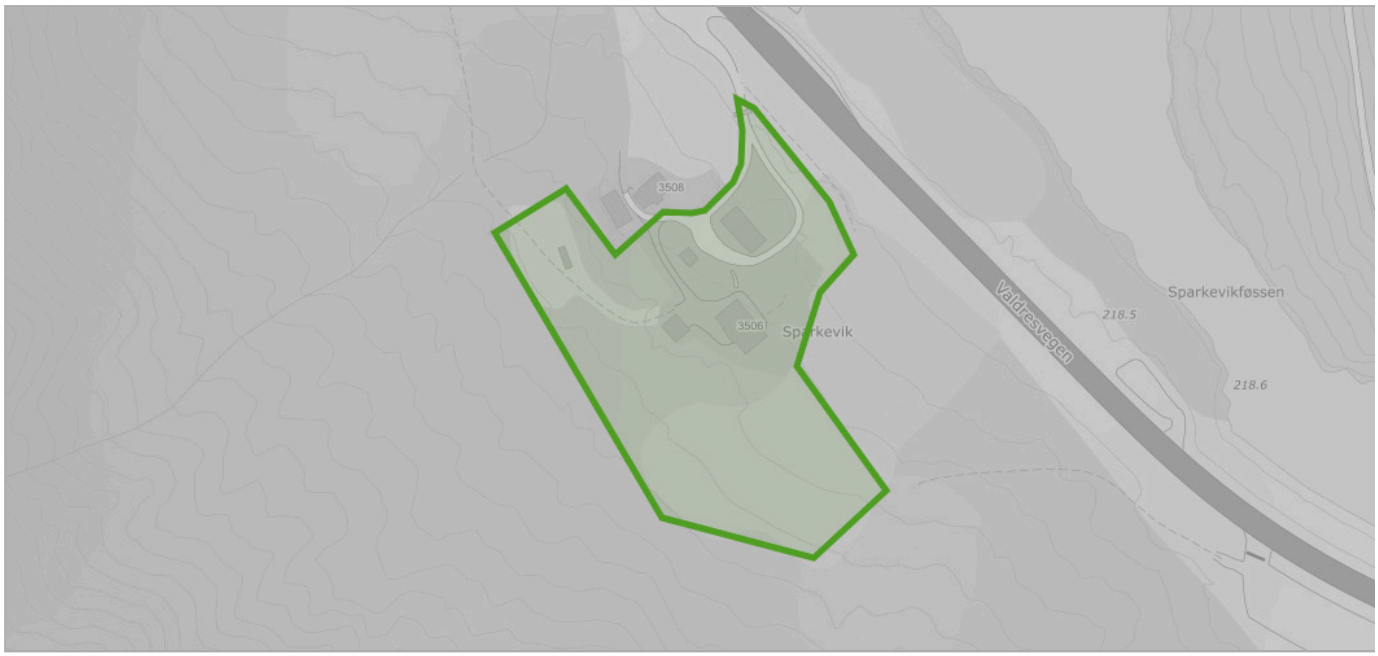
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Bergrettigheter

Kilde	Direktoratet for mineralforvaltning	Versjon	11.08.2025



Om datasettet

Dataene viser områder som er belagt med bergrettigheter (statens mineraler). Datasettet inneholder informasjon om undersøkelses- og utvinningsretter. Det kan være utstedt flere bergrettigheter for samme geografiske område (datasettet har overlappende flater). Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er eier av datasettet. NGU bidrar med tilgjengeliggjøring gjennom WMS-tjeneste og NGUs nedlastingstjeneste. Datasettet inngår i WMS-tjenesten Bergrettigheter.

Tegnforklaring

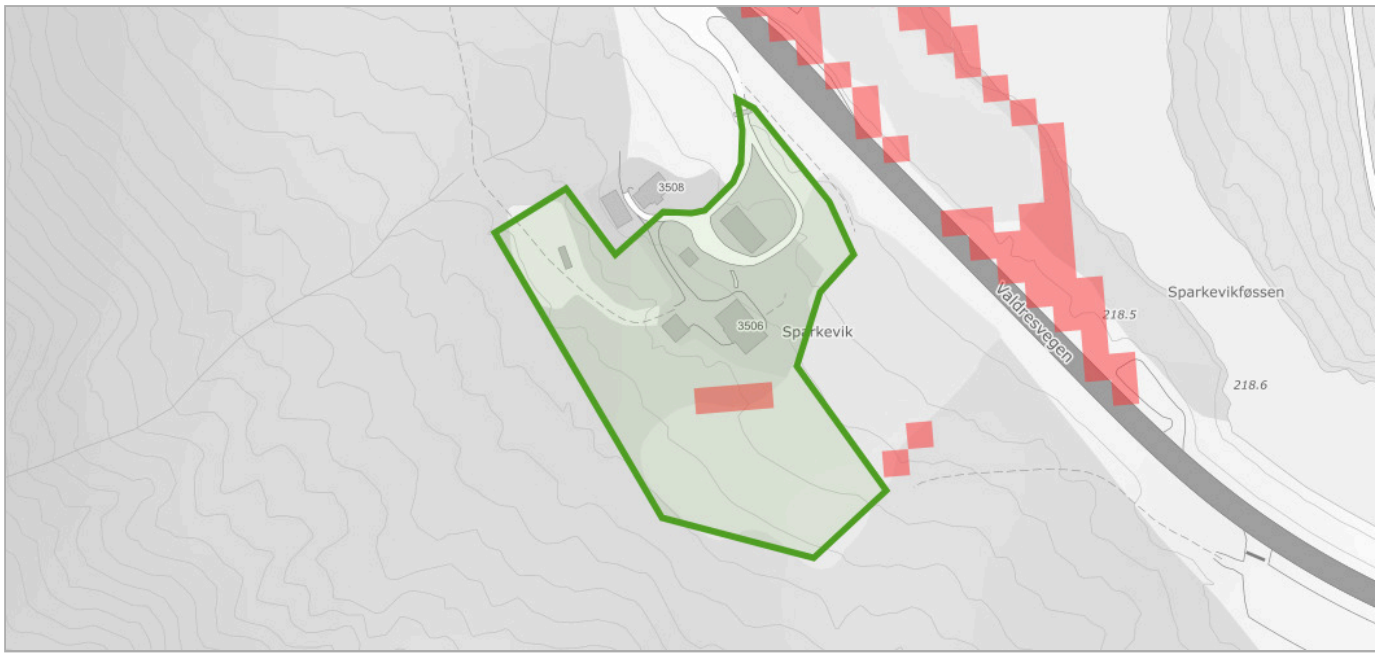
Servitutt
Servitutt

Objekter

Navn	Rettighetshaver	Rettighetstype	Informasjon
Leiteberget 1	ELEMENT29 AS	UN	0318/2025

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

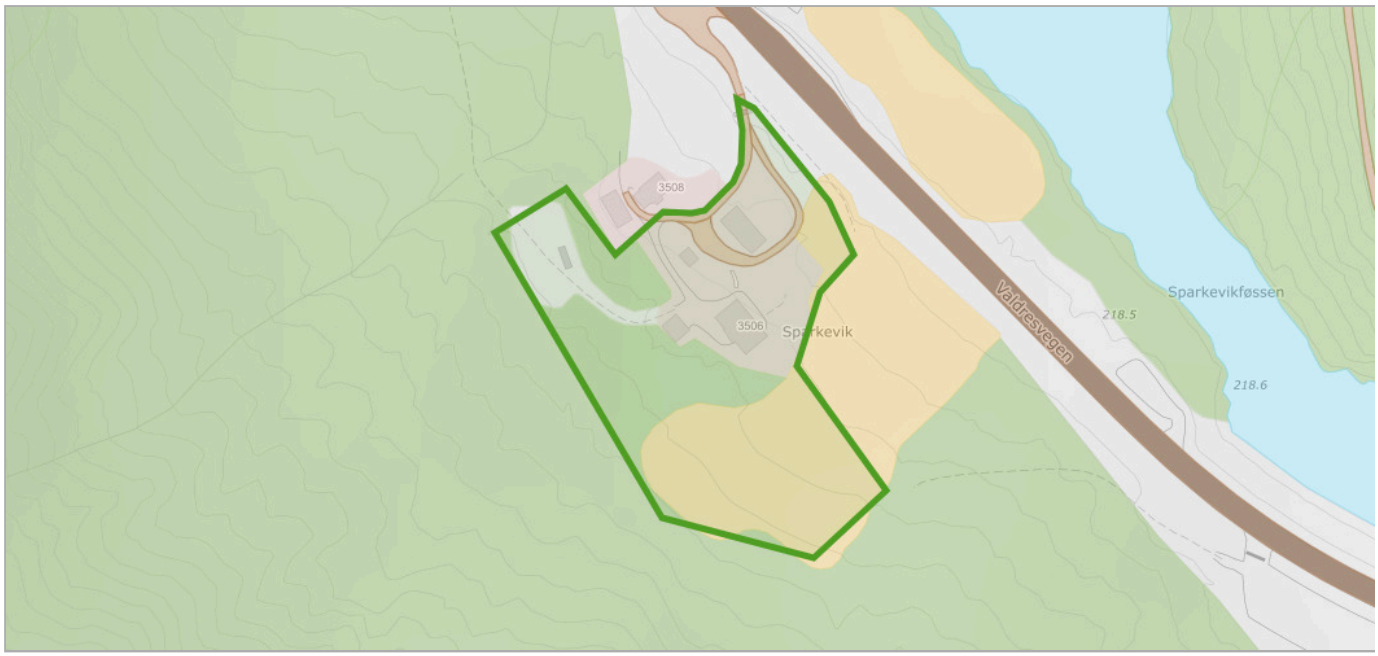
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	12.08.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

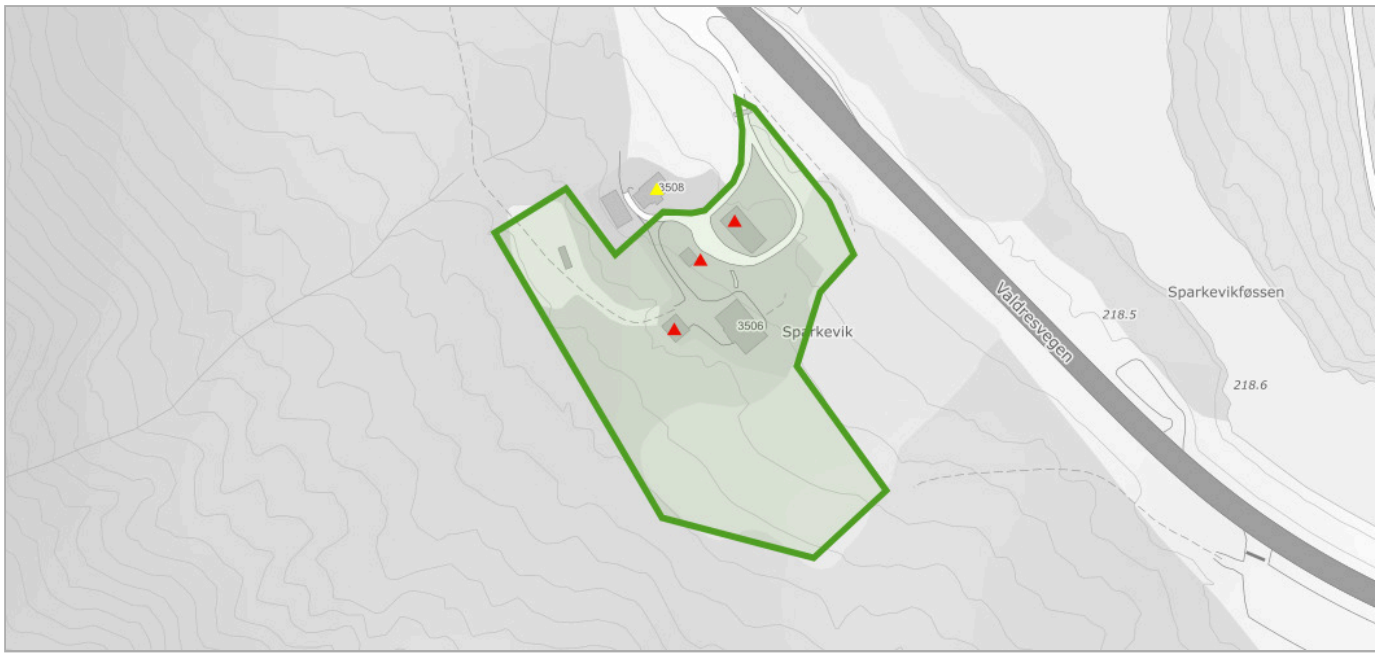
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.08.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

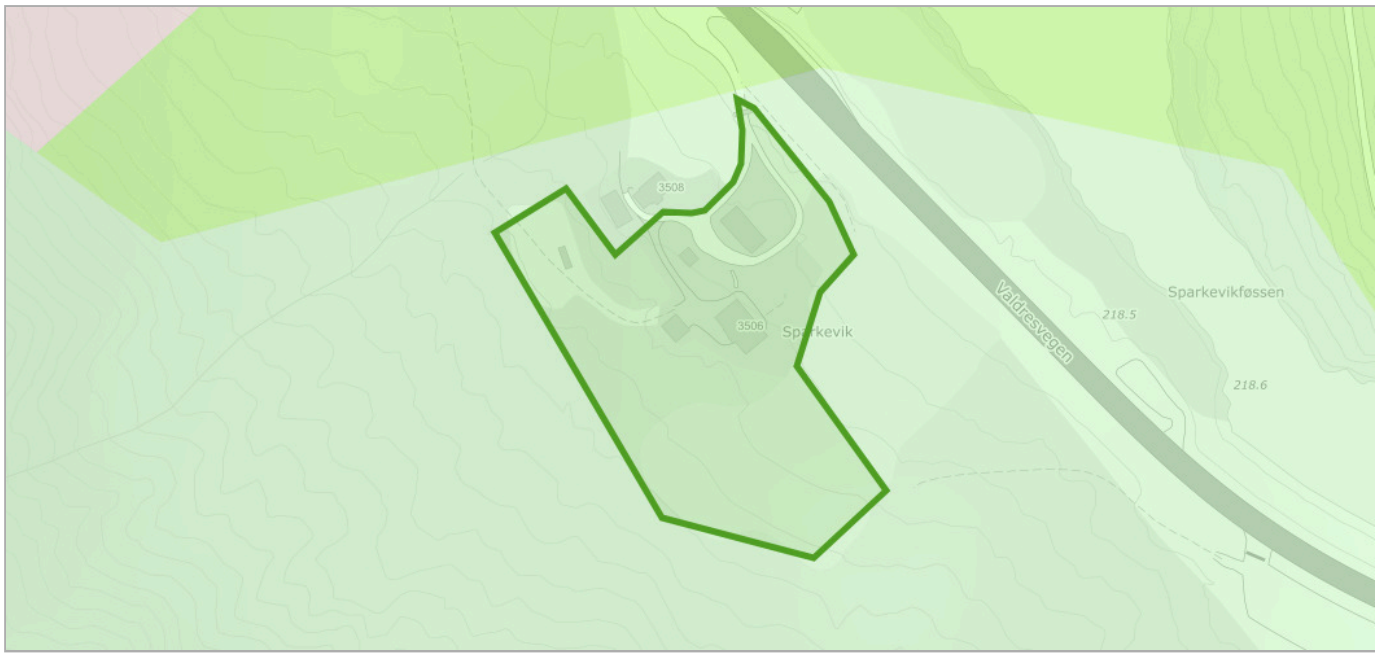
Sefrakbygninger
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0540-0007-109	-	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0540-0007-008	STABBUR, SPARKEVIK, BAGN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0540-0007-110	-	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

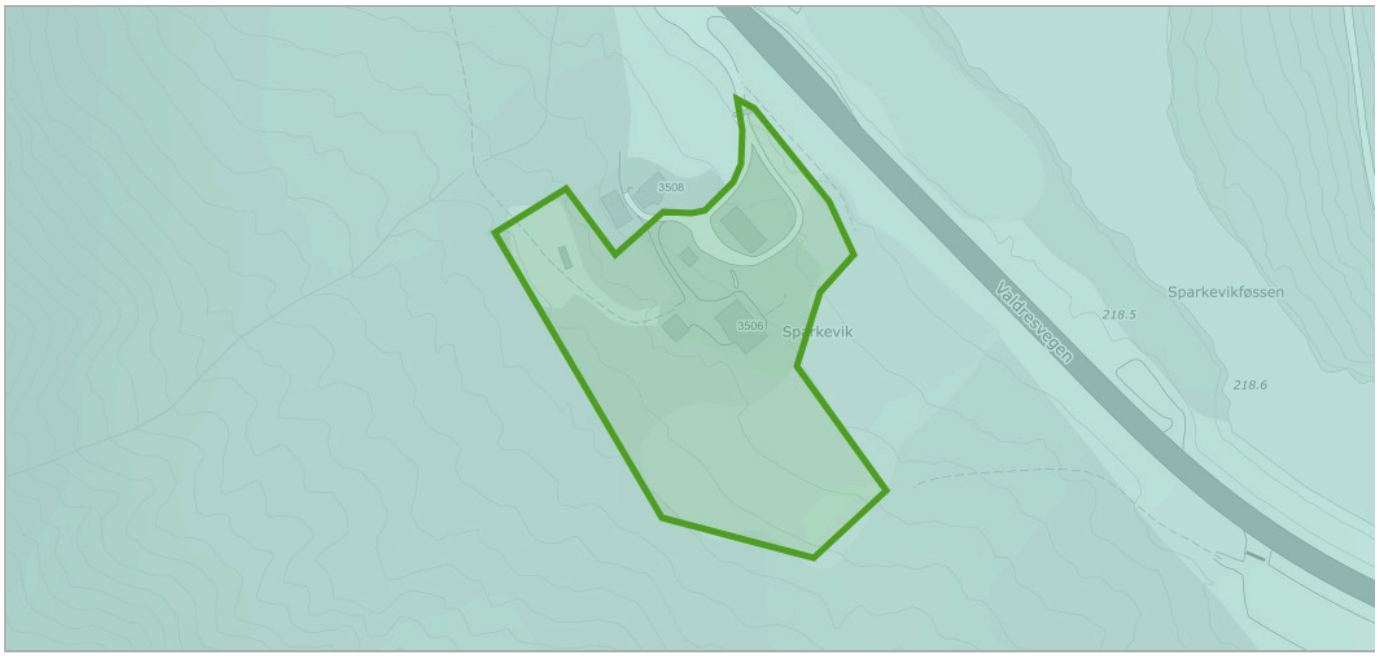
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.08.2025



Om datasettet

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

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	13.08.2025

Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm
- 160 - 170 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert
- Barblanding
- Blanding
- Lauvdominert

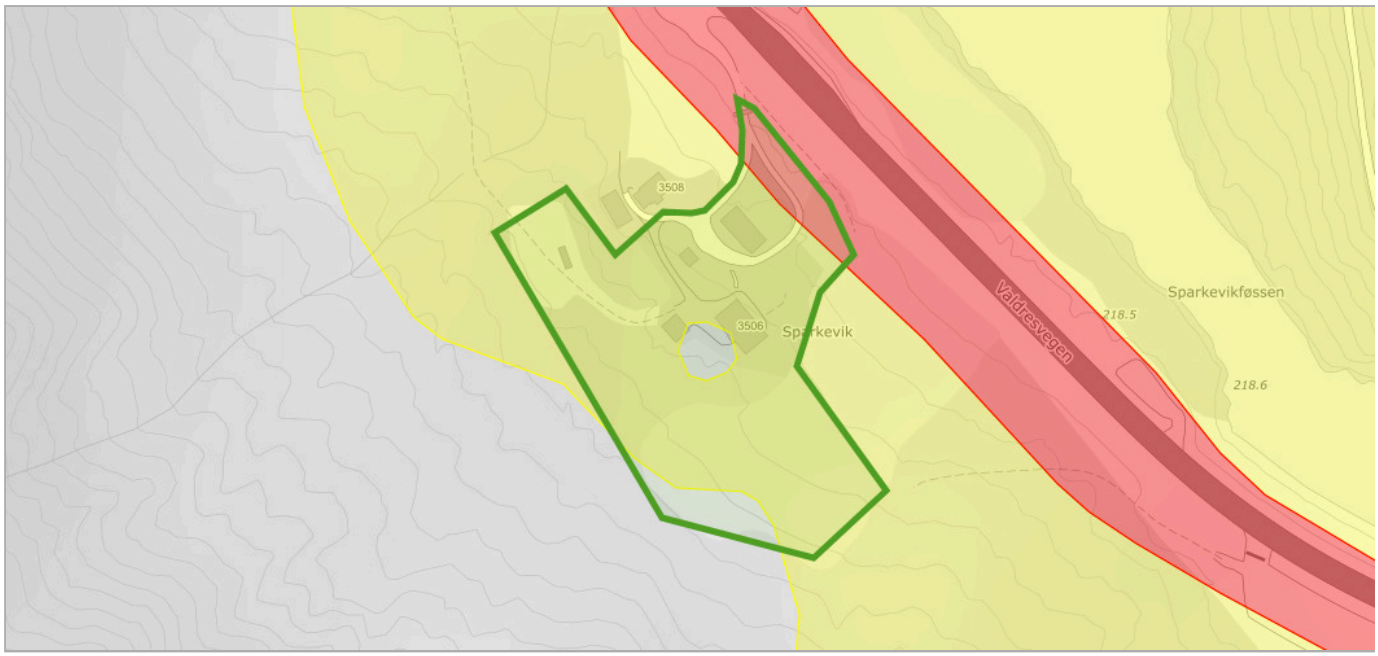
Volum med bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Volum uten bark
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
138	34	15	20	16	2019	148	4	OST_2019_0	222	191
73	20	14	18	15	2019	154	5	OST_2019_0	105	89
116	31	15	20	15	2019	141	5	OST_2019_0	168	144
146	39	15	21	16	2019	145	5	OST_2019_0	212	182

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	13.08.2025



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

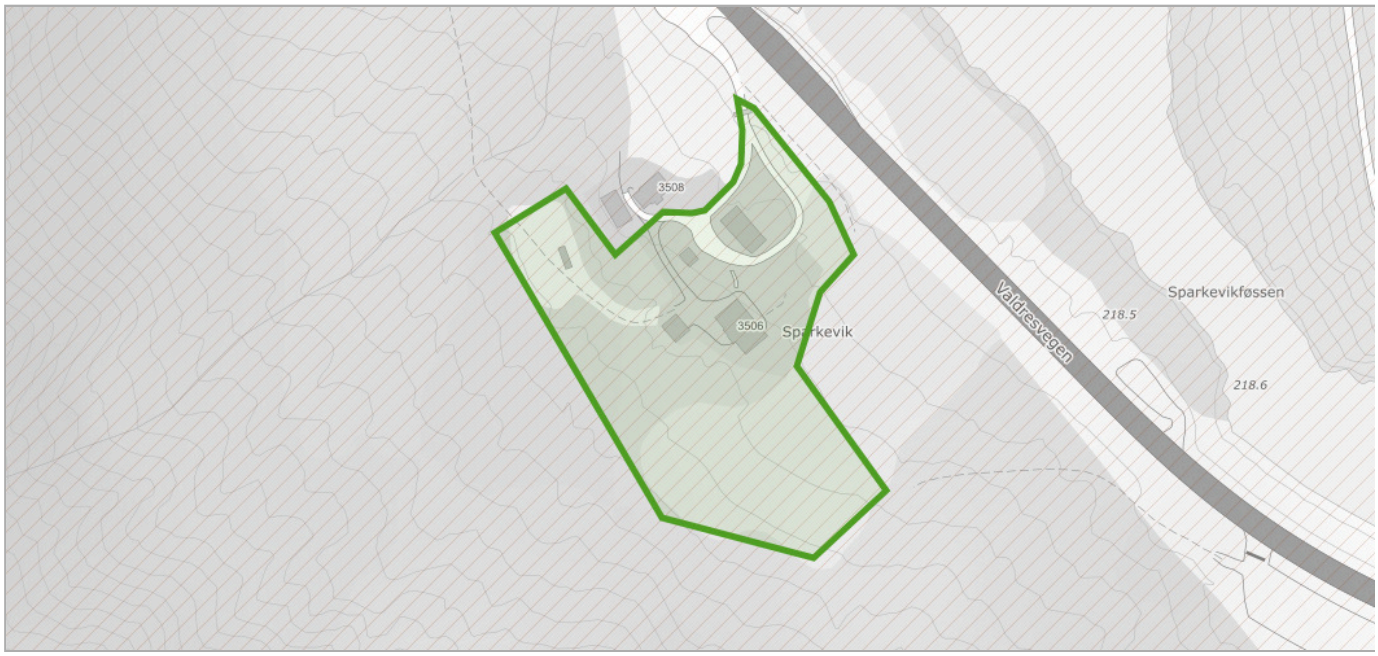
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.08.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

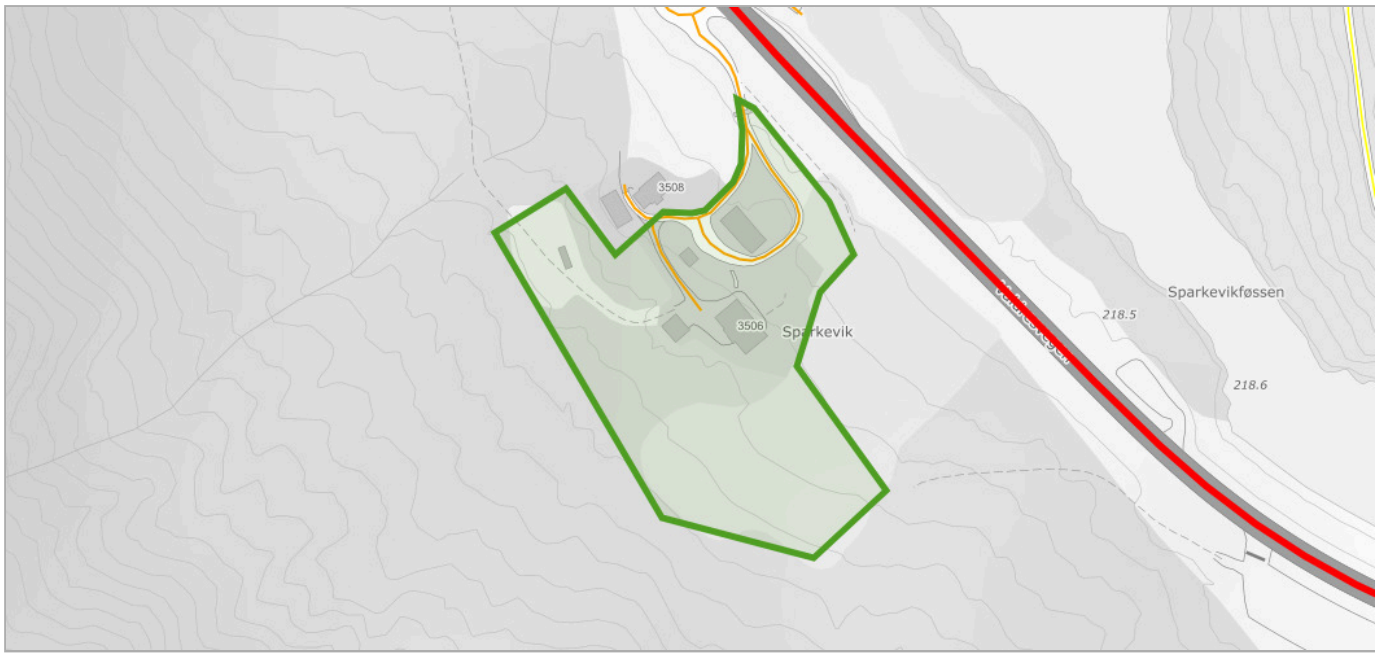
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.08.2025



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

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	98749	4
veglenke	P	94957	1
veglenke	P	98401	1

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:
19.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Valdresvegen 3506, 2930 BAGN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valdresvegen 3506, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	2 553,30 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	**7 565,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt bolig	0%	702100 prom	4.00	1/1	0 %	2 808,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1 Stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stk	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Tilsyn/Feiing	0%	1 Stk	686.00	1/1	0 %	686,00 kr
					Sum	**8 040,25 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	183926622	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7740360	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Valdresvegen 3506, 2930 BAGN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Dovre AS	Dovre vedovn
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.12.2022	Tilsyn	15.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Leca. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Leca Pipe, Standard
Beskrivelse	

Informasjon for bruksenhetId 183926622

BruksenhetId	184003119	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195057877	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184003119.

BruksenhetId	183957229	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	194975201	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183957229.

BruksenhetId	183957228	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	194975198	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183957228.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valdresvegen 3506, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

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

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

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

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

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

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

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg se
www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/

Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

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

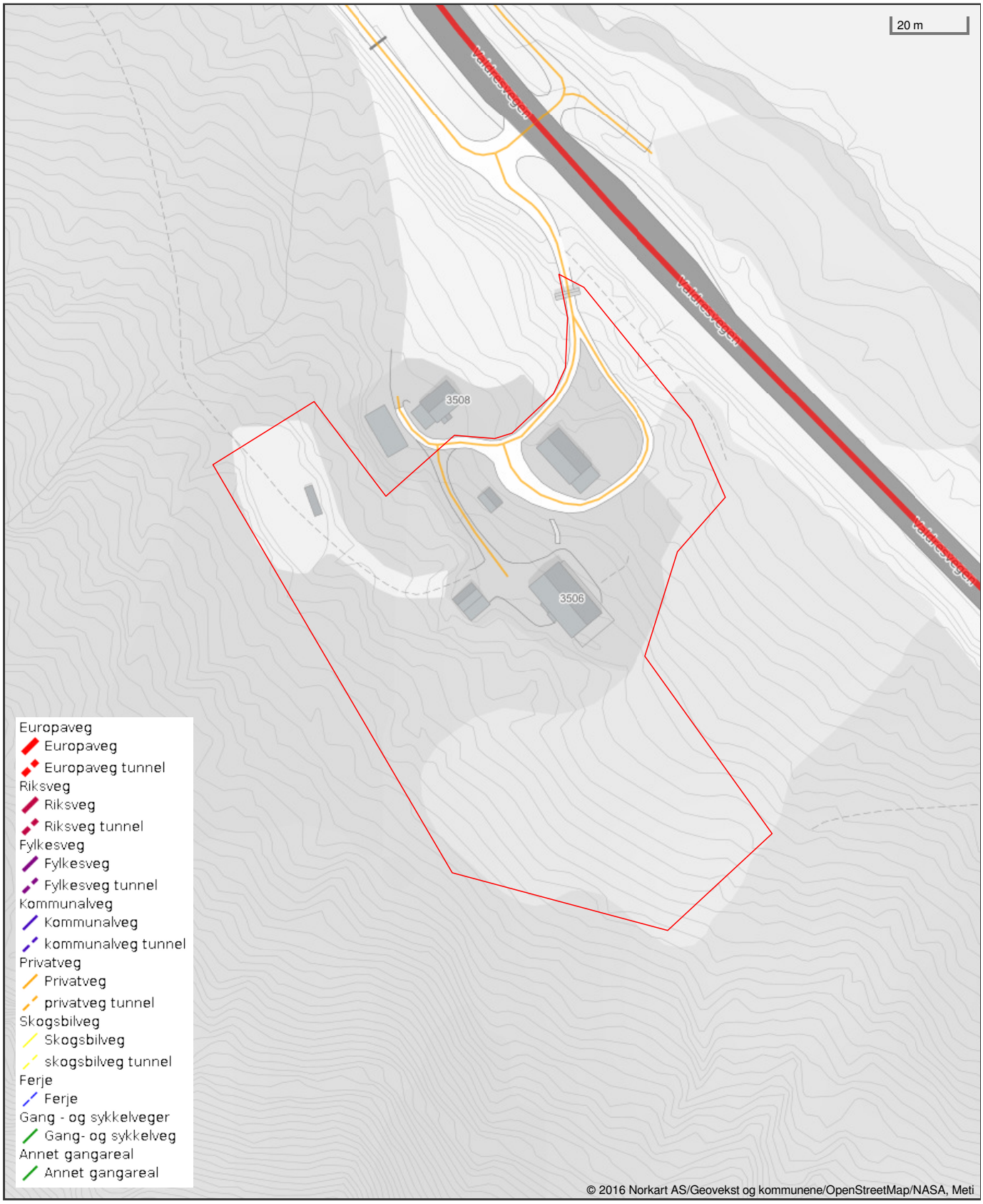
Privat drikkevannskilde
Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på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

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

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

Utskriftsdato: 14.08.2025

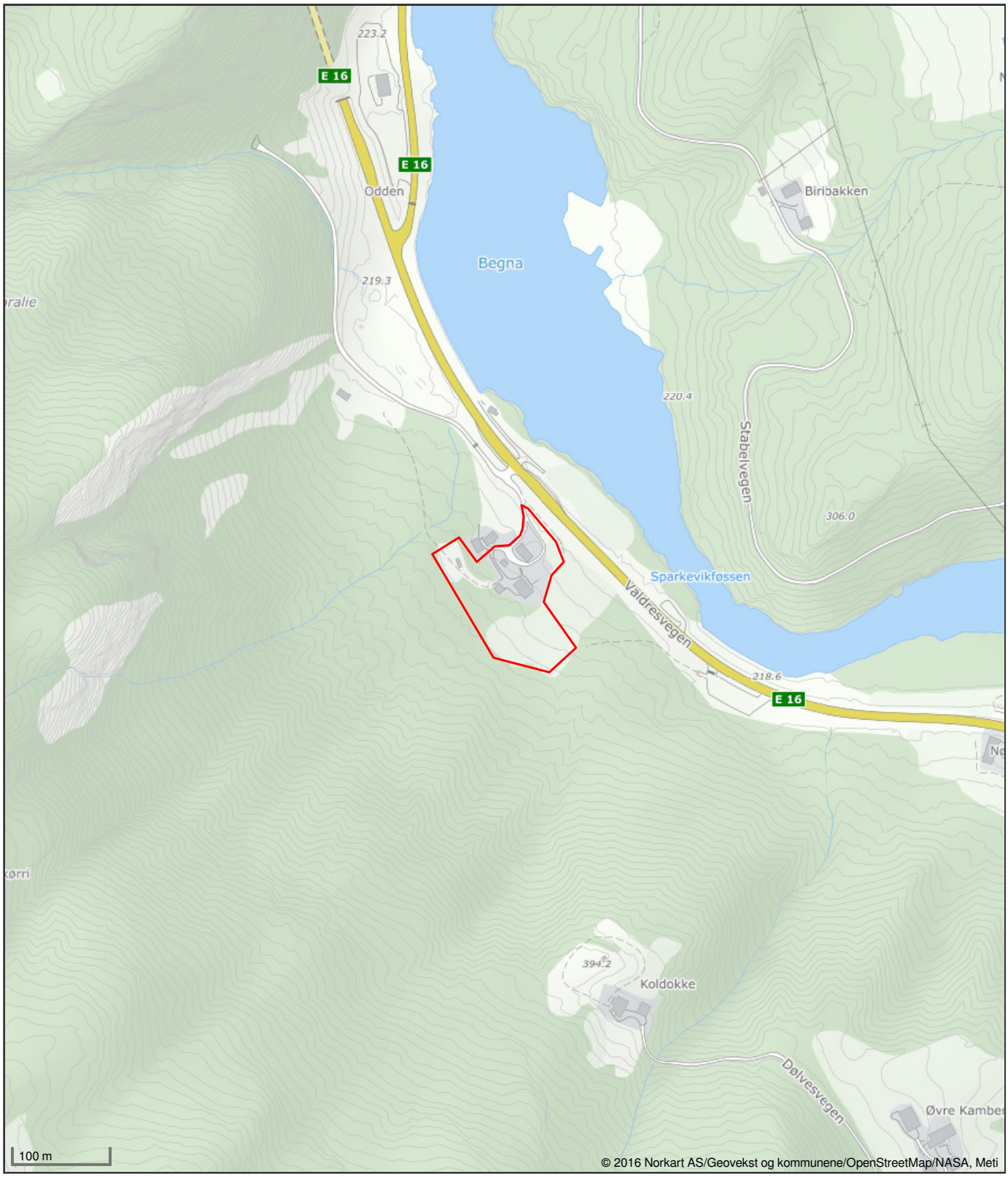
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 34/44//



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

Utskriftsdato: 14.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3449 - 34/44//



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

Forslag til

Reguleringsplan

Tegningshefte

Parsell: E16
Dølvesæter - Bagn

Sør-Aurdal kommune

Tekniske data

Fra - til profil:	14450 - 17900
Dimensjoneringsklasse:	S2
Fartsgrense :	80 km/t
Trafikkgrunnlag (ADT):	3200

Statens vegvesen

Region øst
Rev. Okt. 2010

FORORD

Foreslått reguleringsplanen for strekningen E16 Dølvesæter – Bagn er blitt endret (oktober 2010) og sendes derfor ut på nytt til kommunen, grunneierlaget, NVE og regionale myndigheter.

Statens vegvesen la i samarbeid med Sør- Aurdal kommune frem revidert reguleringsplan for ny og utbedret E16 på strekningen mellom Dølvesæter og Bagn i juni 2010 med høringsfrist 27.8.2010.

Fylkesmannen og NVE hadde innsigelse til 2 permanente massedeponi i henhold til plankartet som var sendt på høring. De vurderingene som ble beskrevet i planbeskrivelsen tilfredsstilte ikke de krav som stilles i naturmangfoldslovens § 7 og §§8 til 12 og i forhold til inngrep i vassdrag ved utfylling og oppfylling av flommark langs Begna.

Reguleringsplan for strekningen Fønhus – Bagn ble godkjent av Sør-Aurdal kommune 15. mai 1997. Gjeldende plan er over 10 år og ekspropriasjonshjemmelen er således utgått. Siden planen ble vedtatt er det kommet nye krav til vegens utforming. Reguleringsplan for ny E16 er utarbeidet med utgangspunkt i den opprinnelige planen og tilpasset dagens krav til utforming. Målet med planen er å øke trafikksikkerheten og dermed redusere ulykkeskostnader på strekningen, bedre fremkommelighet og regularitet og dermed redusere reisekostnader på strekningen og øke sikkerheten i forhold til rasfare.

Formålet med planen er å vise beliggenhet og utforming av veganlegget så detaljert at det tydelig fremgår hvilke arealer som må erverves for å gjennomføre tiltaket. Vedtatt reguleringsplan vil være det formelle grunnlaget for grunnervervet.

Planforslaget er samlet i to hefter (revidert oktober 2010):

- Reguleringsplan: Planbeskrivelse med plankart og bestemmelser
- Teknisk detaljplan

I tillegg foreligger rapporter utarbeidet i tilknytning til planarbeidet (sendt ut tidligere).
- Geologisk rapport angående Bergsund
- Risikovurdering (ROS- analyse)
- Temarapporter/fagnotater for tunnel

Innsigelser og ny behandling av reguleringsplanen

Med den stramme framdriftsplanen som er i prosjektet har Statens vegvesen besluttet at det ikke er tid til å vente på at nødvendige undersøkelser i deponiområdene blir ferdigstilt. Statens vegvesen trekker derfor forslaget om plassering av de 2 omtalte massedeponiene og vil i stedet kjøre alle massene ca. 10 km sørover til et allerede eksisterende steinbrudd/massetak. Foreslått løsning er diskutert med kommunen og berørt grunneier.

Statens vegvesen har ut over dette i samarbeid med Sør- Aurdal kommune vurdert de innkomne merknadene og foreslått mindre planendringer som en følge av disse. Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer er sendt ut til alle som er hørt i saken.

Kommunestyrets vedtak vil bli annonsert i lokalavisene. Berørte parter orienteres skriftlig om vedtaket sammen med opplysninger om klageadgangen. Eventuell ny innsigelse til planen behandles først som mekling av fylkesmannen i Oppland. Dersom mekling hos fylkesmannen ikke fører fram, må kommunen oversende planen til Miljødepartementet for endelig avgjørelse. Når planen er endelig godkjent, vil vedtaket bli kunngjort ved annonsering, eventuelt skriftlig underretning.

Eventuelle klager på kommunens vedtak kan sendes:

Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

eller e-post: firmapost-ost@vegvesen.no

Planen er tilgjengelig for ettersyn på kommunehuset i Sør- Aurdal kommune og på regionvegkontoret på Lillehammer, og lagt ut på prosjektsiden på internett.

Kontaktpersoner:

Bjørn Nyquist, Statens vegvesen, tlf. 24 05 83 50
Per Arne Skartlien, Statens vegvesen, tlf. 61 27 14 42

eller

Svein Granli, Sør- Aurdal kommune, tlf. 61 34 85 00

Lillehammer, oktober 2010

FORORD 1
1 PROSJEKTETS BETYDNING 3
2 Saksbehandling 3
2.1 Samråd, offentlighet og informasjon 3
2.2 Tidligere planer 3
2.3 Vurderte alternativer forbi Bergsund 3
2.4 Kostnader og finansiering 4
2.5 Tidsplan 4
3 BESKRIVELSE AV VEGPROSJEKTET OG REGULERINGSPLANEN 4
3.1 Trafikktall 4
3.2 Trafikkulykker 4
3.3 Kryss og avkjørsler 4
3.4 Vegstandard og vegsystem 4
3.5 Klassifisering av fremtidig vegnett 4
3.6 Beskrivelse av reguleringsplanen 4
3.7 Anleggsveger, riggplasser og massedeponi 4
3.8 Kabler og ledningsanlegg 4
3.9 Grunnforhold 5
3.10 Drenering 5
3.11 Byggegrenser 5
4 TUNNEL 5
4.1 Topografi og beskrivelse av området 5
4.2 Utførte undersøkelser 5
4.3 Geologi 5
4.3.1 Løsmasser 5
4.3.2 Berggrunn 5
4.3.3 Oppsprekning 5
4.3.4 Svakhetssoner 6
4.4 Hydrogeologi 6
4.5 Anleggstekniske forhold 6
4.5.1 Bergoverdekning 6
4.5.2 Stabilitetsforhold og sikringsbehov 7
4.5.3 Forventet sikringsomfang 7
4.5.4 Sprengningsrystelser 7
4.6 Tunnel og avløpsvann 7
4.7 Elektro 8
4.7.1 Tunnelventilasjon 8
4.7.2 Strømforsyning 8
4.7.3 Teknisk rom 8
4.7.4 Elektrisk utstyr i tunnel 8
5 MILJØKONSEKVENSER OG MILJØFORBEDRENDE TILTAK 8
5.1 Vegtrafikkstøy 8
5.1.1 Generell orientering 8
5.2 Retningslinje for støy, T-1442 8
5.2.1 Utendørs støynivå 8
5.2.2 Innendørs støynivå 9
Støyindikatorer 9
5.2.3 Støyvurderinger på dette prosjektet 9
5.3 Kulturminner 10
5.4 Naturmiljø 10
5.5 Nærmiljø og friluftsliv 11
5.6 Arealregnskap 11
5.7 Landskap 11
5.8 Nærmiljø 12
5.9 Helse, miljø og sikkerhet 12
6 EIENDOMSINNGREPET 12
6.1 Bygninger 12
6.2 Grunneieroversikt 12
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 13

PLANBESKRIVELSE

1 PROSJEKTETS BETYDNING

E16 er den stamvegen mellom øst og vestlandet som har best regularitet om vinteren. Den aktuell parsellen starter ved Dølvesæter og slutter før Bagn sentrum. Fra profil 14450 til profil 17870. E16 har funksjon som stamveg, og er i tillegg en viktig lokal veg som gir atkomst til bosetting og landbruksvirksomhet i området. Vegen har betydelig økt døgntrafikk i forbindelse med helger og høytider.

Dagens veg er smal, har flere uoversiktlige svinger. Det er spredt bosetting på strekningen, og mange av avkjørslene har en uheldig utforming og dårlige siktforhold. En del bolighus nær vegen vil være utsatt for støynivåer over grenseverdien.

Tiltaket har betydning for trafikk med målpunkt i dalføret, gjennomgangstrafikk til Vestlandet og Valdres, samt bosetning langs vegen og lokalt næringsliv.

2 Saksbehandling

2.1 Samråd, offentlighet og informasjon

Undervegs i planprosessen har det vært kontakt med aktuelle myndigheter og organisasjoner. Allmennheten og berørte er informert om planarbeidet. Representanter fra Statens vegvesen, Sør- Aurdal kommune og grunneierne har deltatt i planarbeidet.

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet i lokalavisa og i brev til grunneiere. Det er avhold flere møter med kommunen, 2 møter med Fylkesmannen i Oppland og et møte med Oppland fylkeskommune. Forslaget til reguleringsplan sendes på offentlig ettersyn med mål om endelig behandling i kommunestyret i løpet av høsten 2010.

2.2 Tidligere planer

Reguleringsplanen bygger på tidligere reguleringsplan for strekningen Fønhus – Bagn som ble godkjent av Sør-Aurdal kommune 15. mai 1997. Denne reguleringsplanen er derfor å anse som del to av revisjon av denne planen. Den sørlige parsellen Fønhus bru – Dølvesæter er endelig godkjent av kommunestyret den 25.10.2010

2.3 Vurderte alternativer forbi Bergsund

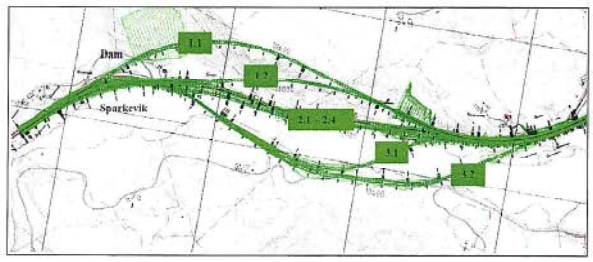
Strekningen forbi Bergsund er rasutsatt. Historiske data viser at det i gjennomsnitt går 20 steinsprang pr. år fra fjellskrenten. Strekningen forbi Bergsund er i rassikringsplan for Region Øst rangert på 4. plass blant rasutsatte strekninger. Det har vært to større ras på strekningen i løpet av de to siste årene som har ført til stenging av vegen. Sommeren 2009 ble det foretatt omfattende fjellrensk på den aktuelle strekningen.

Ny veg forbi Bergsund må derfor ivareta rassikkerheten på en tilfredsstilende måte.
Det er vurdert 8 alternativer for føring av ny veg forbi Bergsund . Notatet oppsummerer ulike konsekvenser av foreslåtte løsninger. Det er foretatt grove kostnadsoverslag av alle alternativer.

Vurderte trasévalg forbi Bergsund:

1.1 Lang tunnel
1.2 Kort tunnel
2.1 Veg i dagen
2.2 Bru langs elva
2.3 Fylling i Begna
2.4 Rasoverbygg
3.1 To bruer (Kort)
3.2 To bruer (Lang)

Det er trasévalg 1.2 som foreslås i denne planen. Linjen er senere flyttet noe inn ((vestover) for å få til et sikrest mulig tunnelpåhugg. Dette betyr at et hus må innløses på eiendom 34/9.



2.4 Kostnader og finansiering

Totalkostnader er beregnet til ca. 160 mill kr for hele parsellen (anslag mai 2010). Byggingen skal finansieres med både statlige midler og bompenger. Bompengeinnkrevingen starter når vegen er ferdig bygd, med en innkrevingsperiode på maks 15 år. Bompengetakstene er ikke endelig bestemt. Det vil bli gitt ytterligere informasjon om bompenger på et senere tidspunkt.

2.5 Tidsplan

Under forutsetning av godkjent reguleringsplan, avtaler om grunnerverv og bevilgning kan anleggsarbeidet påbegynnes tidligst i 2011. Gjennomføringen samordnes med byggingen av parsellen Fønhus bru – Dølvesæter.

3 BESKRIVELSE AV VEGPROSJEKTET OG REGULERINGSPLANEN

3.1 Trafikktall

Det er registrert følgende trafikk (gjennomsnittlig døgntrafikk – ÅDT) på vegnettet i området:

Veg nr. og strekning	ÅDT 2009	ÅDT 2033
E16 Fønhus bru - Bagn	**2200**	**3200**

I tabellen er det videre angitt ÅDT 2033 som angir forventet trafikk i prognoseåret. Dette indikerer trafikkmengden 20 år etter antatt åpningsår for den nye vegen. Vi har forutsatt en årlig trafikkvekst på i underkant av 1,5 %. Det antas 2 år byggetid.

$ÅDT_{2009}$ er 2200 med 12% tunge kjøretøyer. Det er spesielt stor trafikk i helger, om sommeren og i forbindelse med høytider.

3.2 Trafikkulykker

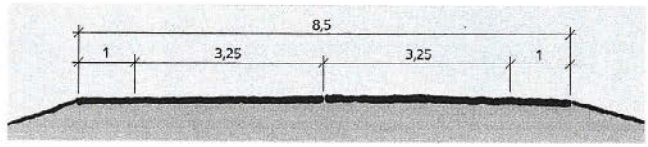
Fra 2000 til 1.kvartal 2010 har det vært 11 ulykker med personskade på strekningen fra Dølvesæter til Bagn sentrum. Utfallet av ulykkene har vært 1 drept, 4 alvorlige skadd og 6 lettere skadet.

3.3 Kryss og avkjørsler

Det vil være omkjøringsveg forbi Bergsund på gamlevegen ved stenging av ny tunnel på E16. Denne vegen vil være stengt med bom når den ikke er i bruk. Det vil være mulig å ta seg fram som gående eller syklende på strekningen. Noen landbruksavkjørsler endres/samles. Det samme gjelder private avkjørsler som er blitt justert etter dagens krav til trafikksikkerhet. Detaljeringene av dette ses av plankartene.

3.4 Vegstandard og vegsystem

E16 er foreslått regulert med følgende standard på denne strekningen: Dimensjoneringsklasse S2, $ÅDT_{2009}$ 2200 og fartsgrense 80 km/t.



Asfaltert bredde: 8,5 meter
Skulderbredde: 1,0 meter

3.5 Klassifisering av fremtidig vegnett

Ved omlegging av E16 vil deler av eksisterende veg bli frigjort. Enkelte strekninger av den gamle vegen vil fortsatt ha en funksjon som lokal atkomstveg og må derfor opprettholdes som tidligere, men med en annen status. Kortere sløyfer som blir overflødig ved omleggingen av E16 vil nedlegges som offentlig veg og grunnen legges til tilstøtende eiendom og nyttes til annet formål, f.eks landbruk. I plankartet er det vist hvilke avkjørsler og kryss som berører offentlige og private veger. Forbi Bergsund vil det bli tunnel. Gamlevegen vil få funksjon som omkjøringsveg og som gang- og sykkelveg, samt tilkomst til Begna. Når reguleringsplanen er vedtatt vil det bli satt i gang en formell prosess for å omklassifisere og nedklassifisere vegnettet.

3.6 Beskrivelse av reguleringsplanen

Det reguleres arealer til trafikkformål for bygging av ny veg, tunnel og utbedring av eksisterende E16 på strekningen mellom Dølvesæter og Bagn. I tillegg reguleres arealer til midlertidig anleggsbelte og til massedeponi. Vegen går i et sidebratt terreng langs Begna elv. Det er et masseoverskudd på ca 50.000 m^3 på strekningen.

3.7 Anleggsveger, riggplasser og massedeponi

Det er ikke forutsatt at anleggstransporten skal nytte andre arealer enn de som er regulert til trafikkformål for å gjennomføre dette anlegget.

Statens vegvesen har trukket forslaget om plassering av 2 massedeponier på strekningen og vil i stedet kjøre alle massene ca. 10 km sørover til et allerede eksisterende steinbrudd/massetak. Foreslått løsning er diskutert med kommunen og berørt grunneier.

3.8 Kabler og ledningsanlegg

Traseene berører både regionalnettet og distribusjonsnettet til Sør- Aurdal Energi. Distribusjonsnettet får en del endringer med stolper som må flyttes.

3.9 Grunnforhold

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet i 1997 ble det gjennomført grunnundersøkelser i hele traseen mellom Fønhus og Bagn. I tillegg er det gjennomført fjellkontrollboringer og prøvetakinger i forbindelse med tunnelportalene. Undersøkelser ut over dette må foretas i forbindelse med byggeplanen.

3.10 Drenering

Det er planlagt både åpen og lukket drenering langs vegen. I dagsonene er det ikke registrert noen strekninger som vil kreve tunge drenstiltak utenom vanlige stikkrenner og mindre grøfteomlegginger, med unntak av partier like utenfor tunnelåpningene i begge ender. Der vil nedføring av eksisterende bekker gi behov for terrenggrøfter, hydraulisk dempning av vannet gjennom utforming av grøft og nedføringsrenne, stikkrenner osv.

Drenering av tunnel sikres ved hjelp av tilstrekkelig rørføring i grøfter, vannet ledes ut mot grøfter i dagsonen. For løsning angående vann og vaskevann fra tunnel, se kap. 4.6.

3.11 Byggegrenser

Reguleringsplanen er utarbeidet som en stripereguleringen. Veglovens generelle bestemmelser om byggegrense på 50 meter på begge sider av senterlinje ny veg er gjeldende.

4 TUNNEL

4.1 Topografi og beskrivelse av området

Den planlagte tunnelen skal erstatte en meget rasutsatt ca. 600m lang strekning på E16. Eksisterende veg går her inneklemt mellom foten av en rasfarlig fjellskrent på vestsiden og elva Begna på østsiden, se vedlagte ingeniørgeologisk kart. Ved å flytte vegen inn i en tunnel i berget på innsiden av fjellskrenten, så er dette i seg selv et rassikringstiltak.

Den rasfarlige fjellskrenten er opptil 250 m høy i søndre del og høyden avtar til ca. 100 m i nordre del. Øvre del av fjellskrenten er steil (70 - 80°) med lokale overheng, mens den nedre delen er slakere (30 - 50°). Skråningsprofilen avviker lokalt fra dette. I de steile fjellsidene er det stort sett blottlagt berg, mens det i de slakere skråningene og avsatsene er løsmassedekke bevokst med trær. Det er stedvis ganske tett skog.

4.2 Utførte undersøkelser

Tilgjengelige berggrunnskart og kvartærgeologiske kart over området er studert. Videre er det foretatt stereografisk betraktning av flyfoto, bl.a. for å vurdere beliggenhet og orientering av svakhetssoner. Det er videre foretatt sprekkemålinger med geolog-kompass.

Påhuggsområdene og terrenget over tunneltraséen er tidligere befart både til fots og med helikopter.

SVV har utført fjellkontrollboringer i påhuggsområdene. Disse boringene viser at det her lokalt forekommer løsmassemektigheter på opptil ca. 12m. Fjellkontrollboringene sier ingenting om kvaliteten på løsmassene. Skal man vite noe mer om dette, må det utføres supplerende grunnundersøkelser.

4.3 Geologi

4.3.1 Løsmasser

Ifølge kvartærgeologisk kart i målestokk 1:50.000, utgitt av NGU (Norges Geologiske undersøkelse) i 1977 består løsmassene over tunneltraséen av et usammenhengende eller tynt dekke av morenemateriale over berggrunnen. I tillegg er det en del urmasser i skråninger under steile bergvegger.

4.3.2 Berggrunn

Berggrunnen i området tilhører det såkalte Randsfjordkomplekset og består av prekambrisk båndet gneis med varierende karakter og sammensetning, samt biotittgneis og glimmerskifer. Gneisen er stedvis migmatittisk og stedvis amfibolittisk.

4.3.3 Oppsprekning

Bergartens oppsprekningsmønster er meget variabelt innenfor det kartlagte området. Gjennom en sprekkekartlegging som vi har utført i forbindelse med feltbefaring er det imidlertid mulig å beskrive en oppsprekning, bestående av markerte sprekker som følger et tilsynelatende gjentagende mønster mht. orientering. Vi kan dele inn disse sprekkene i såkalte *sprekkesett*.

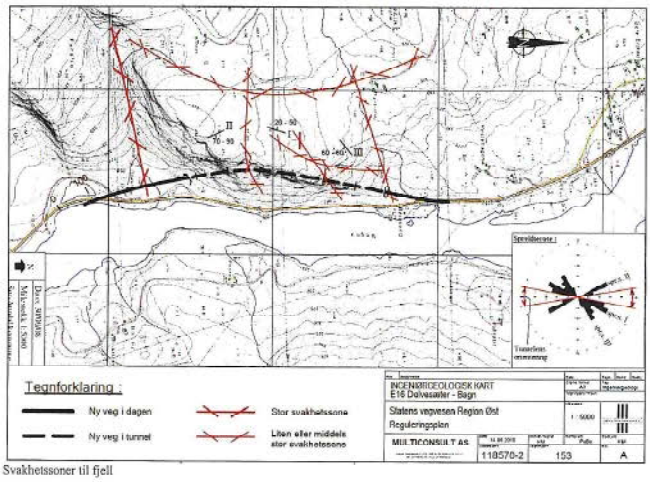
Følgende tre hovedsprekkesett er registrert (se også ingeniørgeologisk kart):

Sprekkesett I :	N 10 – 30° Ø / 20 – 50° V Bergartens generelle foliasjonsretning (parallellorientering av mineralkornene). Gir stedvis utpreget lagdelt oppsprekning med fall inn i skrenten.
Sprekkesett II :	N 20 – 30° V / 70 – 90° NØ Markerte, gjennomsettende og plane sprekker / slepper med fall ut av skrenten.
Sprekkesett III :	N 10 – 50° Ø / 60 – 80° SØ Markerte, gjennomsettende og plane sprekker / slepper med fall ut av skrenten.

For øvrig forekommer sporadiske sprekker med orientering som avviker fra disse sprekkesettene.

4.3.4 Svakhetssoner

De mest dominerende svakhetssoner som er registrert, skjærer fjellsiden med strøk ca. N 60 – 70° Ø og har antatt steilt fall mot nord-nordvest. For øvrig er det registrert soner med strøk tilnærmet NS og antatt slakere fall mot vest.



Svakhetssoner til fjell

4.4 Hydrogeologi

Området over tunnelen er vist på kartet under. Tunnelen ligger i et område hvor relieffet er bratt, og over tunnelen er det verken myrer, vann / tjern eller bekker / elver. Som vist er det tilnærmet bart fjell over tunneltraséen.

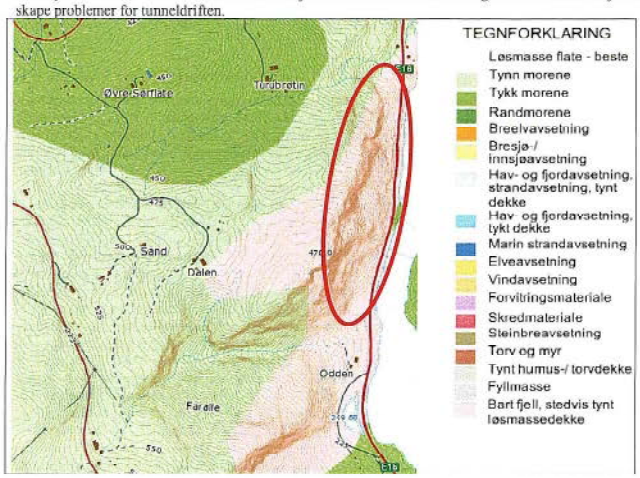
Grunnet det bratte relieffet og mangelen på løsmasser av nevneverdig tykkelse, er det lite sannsynlig at vegetasjonene over tunnelen er grunnvannsavhengig. Det er derfor lite trolig at byggingen av tunnelen vil påvirke vegetasjonen i skråninga og på ryggen over tunnelen.

De nærmeste boligene, på Turubrøtin og Dalen ligger 200 – 300 m fra traséen. Det er ikke kjent hvilken vannforsyningsløsning disse har. Dersom de har grunnvannsbrønner, er disse ikke registrert i NGU sin brønndatabase.

Det er lite trolig at eventuelle brønner vil bli påvirket av tunnelen, grunnet avstanden til og plasseringen i forhold til tunnelen. Under drivingen av tunnelen bør en allikevel utføre injeksjon av markerte enkeltlekkasjer.

Dersom de to nevnte lokalitetene får sin vannforsyning fra fjellbrønner, bør brønnene undersøkes før tunnelarbeidene begynner slik at tilstand er dokumentert. Brønndyp, tilstand, vannkvalitet og kapasitet bør registreres.

Selv om den ytre skadekonsekvens av grunnvannslekkasje til tunnelen synes å være liten, er det foreløpig tatt høyde for at ca. 20 % av tunnelen må forinnjiseres. Det tas da i betraktning at store vannlekkasjer kan skape problemer for tunneldriften.



Figur 1 Løsmassekart for området over tunnelen

4.5 Anleggstekniske forhold

4.5.1 Bergoverdekning

Ved søndre påhugg stiger fjellet steilt opp fra ca. pr. 15750 og nordover, over den planlagte tunneltraséen. På bakgrunn av registrering av fjelloverflaten i dette området, sammenholdt med linjepålegget for tunnelen, er selve tunnelpåhugget plassert i ca. pr. 15765 (CL). Bergoverdekningen vil her bli i størrelsesorden ca. 4m, men raskt økende over tunneltraséen. Den steile fjellsiden er orientert ca. 45° i forhold til tunnelaksen, slik at påhugget blir tilsvarende skrått.

Ved nordre påhugg viser utførte fjellkontrollboringer at det er meget varierende dybde til fjell nord for ca. pr. 16380 der selve tunnelpåhugget er planlagt. Bergoverdekningen vil her bli i størrelsesorden ca. 3m. Sørover over tunneltraséen ser det ut for at bergoverdekningen vedvarende tar seg opp.

Over tunneltraséen for øvrig vil det være rikelig med bergoverdekning. Maks. bergoverdekning på ca. 140m oppnås ved ca. pr. 16150.

4.5.2 Stabilitetsforhold og sikringsbehov

I nordre del er tunnelen ugunstig orientert i forhold til sprekkesett I og III. Her vil sprekkesettene danne liten vinkel, og til dels gå parallelt med tunnelaksen. Dette kan lokalt gi dårlige stabilitetsforhold (risiko for dannelse av "kirkespir") og forhøyet sikringsbehov.

I søndre del vil tunnelen være ugunstig orientert i forhold til sprekkesett II, da det her vil danne spiss vinkel med tunnelaksen.

Det faktum at tunnelen i det store og hele må legges i tilnærmet nord-syd retning gjør at det ikke er mulig å unngå den generelt ugunstige orienteringen av tunnelen som vi har beskrevet ovenfor.

Stabilitetsproblemer relatert til bergsprekkenes ugunstige orientering behøver imidlertid ikke å bli så store. Vi tror tilfredsstillende sikring av tunnelen i slike tilfeller generelt vil kunne oppnås ved ganske alminnelige sikringstiltak (bolting og sprøytebetong). Der sprekkene har mer karakter av slepper, evt. med leirfylling kan det bli behov for armerte sprøytebetongbuer.

De registrerte svakhetssoner som vil krysse den foreslåtte tunneltraséen er forholdsvis gunstig orientert i forhold til tunnelaksen. Svakhetssonene forventes å være steile, og vil i horisontal-planet skjære tunnelen med stor vinkel, 40 - 80°.

Svakhetssonenes kvalitet og mektighet i tunnelnivå vet vi foreløpig ikke så mye om. Det er imidlertid relativt god fjelloverdekning i hele tunnelens lengde, og svakhetssonene ser ut til å avta markant i mektighet nedover i fjellsiden. Den antatt største svakhetssonen (ved. ca. pr. 15950) som vil krysse tunnelen forventes å ha en mektighet på mindre enn 5m i tunnelnivå.

Ved passering av svakhetssonene vil det sannsynligvis bli behov for å forbolte med 6 – 8m lange spilingbolter. Som permanentsikring i sonene ser vi for oss at det primært etableres armerte sprøytebetongbuer, men vi har tatt høyde for at det kan bli behov for til sammen 10m betongutstøping.

På de første 200m sørfra øker fjelloverdekningen over tunnelen raskt fra under 5m til ca. 130m. Ved tunneldriving innunder slike høye fjellsider er det ikke uvanlig at det oppstår sprakefjell, som følge av stor spenningsanisotropi (stor forskjell mellom største og minste hovedspenning i bergmassen). I dette tilfellet tror vi imidlertid ikke det vil oppstå betydelige stabilitetsproblemer (bergslag) som følge av dette fenomenet.

4.5.3 Forventet sikringsomfang

En prognose for omfanget av nødvendige sikringstiltak i tunnelen vil være beheftet med stor usikkerhet. Dette henger sammen med en tilsvarende usikkerhet mht. de geologiske forholdene langs tunneltraséen.

Følgende hovedforutsetninger er lagt til grunn for mengde- og kostnadsberegninger vedr. bergsikring :

- Radielle bolter, Ø20, lengde 2 – 4m: 5 stk. pr. løpemeter tunnel.
- Spilingbolter, Ø32, lengde 6m: 20 % av tunnelen inkl. påhuggene.
- Fjellbånd: 5 stk. pr. rast med spilingbolter + 10 %.
- Sprøytebetong, fiberarmert: I hengen i hele tunnelen. I halve tunnelen også i vegger.
- Armerte sprøytebetongbuer: c/c 1,5m på til sammen 50m tunnellengde.
- Betongutstøping: totalt 10m.

Det forutsettes videre at hele tunnelen vann- og frostsikres med prefabrikerte betongelementer.

4.5.4 Sprengningsrystelser

Nærmeste boligbebyggelse ligger, som tidligere nevnt 200 – 300m fra tunneltraséen. Dette tilsier at rystelser fra tunnelsprengningen vil bli knapt merkbare for nabobebyggelsen. Vi ser derfor ingen grunn til at det skal innføres spesielle restriksjoner mht. sprengningsrystelser. Det er heller ikke identifisert noe behov for å foreta bygningsbesiktigelse og vibrasjonsmålinger.

4.6 Tunnel og avløpsvann

Vannlekkasje i tunnelen (drensvann) føres frostsikkert i eget system ut av tunnelen gjennom drensrør. På grunn av høybrekk i tunnelen ledes drensvannet ut i begge ender av tunnelen og videre til terreng eller til stikkrenner i forbindelse med bekkeomlegginger. Det foreslås etablert flere sandfang med tett lokk for drensvann (ca 7 stk). Sandfangene tilkobles overvannkummer (ca 6stk) som skal føre vaskevann videre utenfor tunnelen.

Hyppigheten av tunnelvask varierer mye etter trafikkbelastningen. For den aktuelle tunnelen kan det være aktuelt med 2 vasker i året.

Vannet fra dagsone og fra tunnel ledes til elva Begna. Vaskevann fra tunneler kan innholde forskjellige forurensninger som vegsalt, suspendert stoff, næringssalter, såperester, tungmetaller, oljerester, bensin, diesel osv. Forurensning av denne elv er ikke ønskelig. Derfor skal det vurderes om vaskevannet kan bli så forurenset at det må samles opp og behandles før det slippes ut i resipient. Tunnelen blir kategorisert som en lavtrafikkert tunnel med trafikkmengde på ca. 2200 kjøretøy pr. døgn(ÅDT). Dette gir lav risiko for forurensning av oljerester, bensin eller diesel og det er ikke krav om installasjon av oljeutskiller.

Den mest brukte rensemetoden for vaskevann fra tunneler er naturbaserte systemer dvs. våtmarker, sedimenteringsbassenger eller infiltrasjon til jord (åpne eller lukkede systemer). Våtmarker er arealkrevende og sårbare om vinteren p.g.a. liten vanndybde som kan medføre bunnfrysing. Infiltrasjonsanlegg kan da ikke gi tilstrekkelig oppholdstid for nedbryting av forurensninger, i tillegg kreves områder med tilfredsstillende grunnforhold. Beste løsning i slike tilfeller er sedimenterings-basseng pga. lavere kostnad og driftsmessige behov.

Disse systemer må kombineres med forsedimenteringsenhet. Vaskevann fra tunnelen skal samles opp i sandfang med ristlokk (ca 6 stk). En betydelig del av vaskevann antas å sedimenteres i sandfangene. Sandfangene tilkobles overvannkummer (ca 5 stk) som skal føre vaskevann videre til renseanlegg / rensedam. Avstand mellom kummer på samme ledning bør ikke overstige 80m. Sandfang og overvannkummer bør minst ha diameter 1000mm. Ledninger for vaskevann bør minst ha dimensjon ø150mm. Fundament under ledning må være minst 150mm. Fall på ledning skal være minst 0,5 %.

Oppholdstiden i renseenhet bør være minimum 2 uker for å oppnå tilstrekkelig nedbryting av såperester og sedimentering av partikler med forurensning. Rensedam/basseng dimensjoneres for belastningen ved helvask av tunnelen. Vannforbruket kan variere mellom 40-70 l/m for tofeltstunnel. Oppfanget volum er beregnet til 49 m^3 ved vannforbruk på 70 l/m. Bassengets sidekanter etableres med slak skråning, antatt 1:3, for å forbedre vegetasjonsetablering på kantene. Bassengdybde 1-1,5m. Et lengde/bredde-forhold

4:1 bør brukes for å unngå kortslutning og få bedre hydraulisk effekt i bassenget. Volum fra helvask antas fordelt på to bassenger (ca 25 m^3), ett på hver side av tunnelen. Bunnen bør tettes for å unngå infiltrasjon og sikre ønsket oppholdstid (2 uker). Energidreper ved innløpet bør etableres for å gi bedre sedimentasjon. Innløp-utløp legges dykket for å sikre vannføring i frostperioder med is i bassenget. Utløpet utformes slik at ønsket oppholdstid sikres, og kan være et stigerør med skumskjerm på toppen, eller steinplastring/betong terskel. Utløp fra begge basseng føres til terreng med mulighet for infiltrasjon til grunn, eventuelt i grus fra rasmasser.

4.7 Elektro

4.7.1 Tunnelventilasjon

Hva som er nødvendig ventilasjon i tunneler bestemmes ut ifra trafikkmengde og lengde på tunnelen. Kriteriene er gitt i Statens vegvesens Håndbok 021. I hht. denne håndboken er det ikke krav om at tunnelen skal utstyres med vifter.

4.7.2 Strømforsyning

Tunnelanlegget forsynes med strøm fra eksisterende høyspenttrasé nord for tunnelen. Ny transformator plasseres utenfor nordre tunnelåpning, høyspentkabel legges for tilkobling til eksisterende nett, og jording i henhold til gjeldende forskrifter etableres. Det er antatt at ventilasjon eller brannventilasjon i tunnelen ikke er nødvendig, slik at strømforsyning ikke dimensjoneres for dette.

4.7.3 Teknisk rom

Teknisk rom plasseres utenfor nordre tunnelåpning, med fordeling for 400V-anlegg, UPS-strømforsyning samt kabler og jording i henhold til gjeldende forskrifter.

Teknisk rom kan bygges som et nøytralt utformet bygg i betong, prefabrikkert eller plasstøpt. Det etableres en P-plass i tilknytning til bygget. Hus og P- plass prosjekteres inn i byggeplanfasen sett i sammenheng med utformingen av portalområdene.

4.7.4 Elektrisk utstyr i tunnel

Tunnelen belyses, med økt lysnivå i inngangssoner og overgangssoner. Nødlys monteres i henhold til gjeldende standardkrav. I det elektrotekniske anlegget inngår også varslings- og overvåkningsutstyr for 1 stk. havarinisje, 5 stk. nødstasjoner med nødstyreskap samt stoppsignaler på utsiden av hver tunnelmunning.

Anlegget omfatter også kabler, kabelstiger og festemateriell for lysarmaturer og annet utstyr.

5 MILJØKONSEKVENSER OG MILJØFORBEDRENDE TILTAK

5.1 Vegtrafikkstøy

5.1.1 Generell orientering

Støynivået langs en veg er avhengig av bl.a. trafikkbelastningen oppgitt i antall kjøretøyer lette og tunge (over 3,5 tonn) pr døgn, hastighetsnivå, stigningsforhold og hvordan vegen er plassert i terrenget i forhold til bygningene.

En økning i støynivået på 8 – 10 dB(A) oppfattes som en fordobling av nivået, mens endringer på mindre enn 3 dB(A) er vanskelig å oppfatte.

En grov oversikt over hva slags støynivå forskjellige støykilder gir, er vist på figuren nedenfor.

5.2 Retningslinje for støy, T-1442

5.2.1 Utendørs støynivå

"Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442 [1], skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater.

Retningslinjen anbefaler å beregne to støysoner rundt viktige støykilder:

RØD SONE nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Hovedregel at støyfølsom bebyggelse skal unngås

GUL SONE er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold

Kriteriet for sonene varierer for ulike støykilder. For vegtrafikk defineres gul og rød sone som angitt i tabell 1.

Tabell 1 Utdrag fra T-1442:** Kriterier for soneinndeling for vegtrafikk. **Alle tall er A-veid, frittfelt lydtrykknivå

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl 23-07*	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl 23-07*
Veg	55 L_{den}	70 L_{SAF}	65 L_{den}	85 L_{SAF}

*) Statistisk maksimalnivå. Forutsatt mer enn 10 støyhendelser pr natt

Ved etablering av nye veger er anbefalte støygrenser tilsvarende nedre grense for gul sone.

Tabell 2: Utdrag fra T-1442: **Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny veg**. Alle verdier er A-veid, frittfelt lydnivå

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl 23-07
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}*

*) Kravet gjelder der det er mer enn 10 støyhendelser pr natt

Tabell 3: Anbefalte grenser for ulike typer friområder, friluftS- og rekreasjonsområder. Fra T-1442

Områdekategori	Anbefalte støygrenser L_{pAeq}
Byparker og andre tilrettelagte friområder, båtutfartsområder og kulturmiljøer	50-55 dB
Turvegdrag, grønnstruktur i tettsted, kirkegård/gravplass	45-50 dB
Nærfriluftsområder, bymarker (ytre sone), friluftsområder ved sjø og vassdrag	35-40 dB

5.2.2 Innendørs støynivå

For innendørsgrenser angir retningslinje T-1442 at kravene i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven skal følges, dvs kravene som er gitt i Norsk standard NS 8175:

NS 8175

Støynivået innendørs i oppholds- og soverom bør tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C (eventuelt klasse D for eldre bebyggelse).

Når utendørs grenseverdi gitt i tabell 2 ikke kan oppnås foran fasader bør grenseverdien (klasse C) i byggeforskriftene i tabell 4 nedenfor blir tilfredsstilt.

Tabell 4: Utdrag fra NS 8175: Lydklasser for boliger innendørs. Alle tall er A-veid lydnivå i dB

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	L_{Aeq24h}	20	25	**30**	35
I soverom fra utendørs lydkilder	L_{maks}* Natt kl 23-07	35	40	**45**	50

*) *Kravet gjelder der det er mer enn 10 støyhendelser pr natt*

Støyindikatorer

L_{den} og L_{5AF} er målebegrep for **utendørs støy**: Måleenheten for dette er desibel A, forkortet dB(A).

L_{den} er et uttrykk for gjennomsnittlig lydnivå for tre forskjellige perioder av døgnet: dag, kveld og natt, der kveld og natt gis et tillegg på henholdsvis 5 og 10 dB. L_{den} beregnes som årsmiddelverdi (gjennomsnittlig støybelastning over et år).

L_{5AF} er et statistisk maksimalnivå for natteperioden.

Hovedregel for vegtrafikk er at L_{den} er dimensjonerende.

Krav til **innendørs lydnivå** angis som døgnekvivalent lydnivå, L_{Aeq24h}.

Et gjennomsnittlig lydnivå over døgnet, der støy på kveld og natt ikke tillegges spesiell vekt.

Hvordan beregnet støynivå i L_{den} slår ut i forhold til beregnet døgnekvivalentnivå L_{Aeq24h} vil avhenge av hvordan støykildens aktivitet er fordelt over døgnet.

5.2.3 Støyvurderinger på dette prosjektet

I forbindelse med dette prosjektet er det foretatt støyberegninger for hvert hus på strekningen.

Grunnlaget for beregningene er digitale kart og trafikktall. Støy er beregnet for prognoseåret uten skjermingstiltak og med skjermingstiltak og med forslag til skjermingstiltak. Det er beregnet støy i første og der det finnes, andre etasje. Beregningene er utført i programmet Novapoint Støy.

Resultatet viser ingen boliger med støynivå over 65 dBA, dvs rød sone. Det er 15 boliger med støynivå mellom 55- 65 dBA, dvs. gul sone.

Det etableres støyskjerm foran husene på eiendom 48/10 fra ca. p14550 - p14640, og foran eiendom 34/4 ved ca. p17140

Trafikkdata

Tabell 5: Trafikkdata for fremtidig situasjon (prognoseår = anleggsåpning + 20 år) i år 2032

Parsell	ADT [kjt/24t]	Timetrafikk [Kjt/t]			Andel tunge [%]				Hastighet [km/t]
		Dag	Kveld	Natt	Døgn	Dag	Kveld	Natt	
P14450 - 17900	3200	2400	480	310	13	13	13	13	80

Beregnet støynivå

Tabell 6: Oversikt over beregnet lydnivå L_{den} ved boligfasader (frittfelt)

Alternativ 0: Eksist. veg for prognoseåret
Alternativ 1: Ny veg for prognoseåret uten skjermingstiltak
Alternativ 2: Ny veg for prognoseåret med forslag til skjermingstiltak

Hus Nr.	Profil Nr.	Gnr	Bnr	Grunneier	Adresse	Etg.	Alt 0	Alt 1	Alt 2	Merknader
Hus 353	P14460 vs	48	11	Else Marit Dølvesæter		1 2		59,2 59,7		Vanskelig med skjermingstiltak. Fasade og uteplass vurderes i byggepl.
Hus 355	P14470 vs	48	11	Else Marit Dølvesæter		1 2		63,3 63,3		Vanskelig med skjermingstiltak etc.
Hus 370	P14610 vs	48	10	Elisabeth Grønvold Bøen		1 2		62,2 63,1	55,0 60,9	Skjerm H = 3.0 – 3.5 m, 2. stk, Lengde = 50+25

										m Fasadetiltak 2.etg vurderes.
Hus 391	P15210 vs	34	6	Knut Herman Bergsund		1		59,4		Vanskelig med skjermingstiltak. Fasade og uteplass vurderes i byggepl
Hus 414	P16690 vs	34	1	Gunhild Oddny Trettebråten		1 2		39,4 42,8		Ingen tiltak
Hus 411	P16780 vs	34	18	Olav Viken		1 2		51,5 55,2		Ingen tiltak
Hus 441	P17140 vs	34	4	Dagrun Bang Biribakken		1 2		61,0 61,8	55,1 61,8	Skjerm H=2.5m Lengde = 43 m Fasadetiltak 2.etg. vurderes.
Hus 432	P17200 vs	33	32	Svein-Olav Johansen		1		52,4		Ingen tiltak
Hus 429	P17255 vs	33	31	Ole Olsen		1		56,8		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.
Hus 428	P17290 vs	33	69	Steinar Kleven		1		56,8		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.
Hus 424	P17305 vs	33	6	Arvid Melvin Thorsrud		1 2 3		54,3 54,6 54,8		Ingen tiltak
Hus 421	P17340 vs	33	24	Jorunn Dokken		1		55,2		Ingen tiltak
Hus 535	P17380 vs	33	27	Alf Sverre Brustad		1 2		57,7 57,8		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.
Hus 530	P17420 vs	33	2	Steinar Kleven		1 2		59,1 59,3		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.
Hus 537	P17530 vs	33	29	Jørn Damslora		1		61,3		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.
Hus 553	P17590 vs	33	33	Elisabeth Kleven Skogheim		1 2		53,4 56,8		Fasadetiltak 2. etg og lokal skjerm vurderes.
Hus 581	P17610 vs	33	3	Vidar Haugen		1 2		63,7 64,2		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.
Hus 551	P17640 vs	32	18	Unni Listerud Hansson		1 2		53,3 55,9		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes. Lite støy
Hus 628	P17870 vs	32	7, 17	Ingvar Gladhaug		1 2		62,0 62,7		Fasadetiltak og lokal skjerm vurderes.

5.3 Kulturminner

I planen fra 1997 er det markert et bergbilde ved p16265. Det er sannsynlig at bildet ikke blir berørt av veganlegget når vegen nå blir lagt i tunnel forbi stedet.

Oppland fylkeskommune, fagenhet for kulturvern, har gjennomført forarbeidet til registreringene. Befaring ble gjennomført 22. september – 2. oktober 2008. Det ble foretatt både maskinell søkesjakting og overflatebefaring.

5.4 Naturmiljø

Begna er klassifisert som et vassdrag med høy vernverdi som leveområde for den sårbare arten elvemusling. Elvemusling er registrert i den nasjonale Rødlista (2006) som sårbar, men er likevel en ansvarsart for Norge da den på globalt nivå er sterkt truet. Muslingene er svært ømfintlige overfor endringer i leveområdet, som ved forsuring, overgjødsling og vassdragsreguleringer.

Ved Sparkevika er det en dam ved eksisterende veg som har oppstått som et resultat av tidligere etablering av E 16 på fylling i Begna. Dammen er registrert som et lokalt viktig område med vannplanten firling, som er registrert i Rødlista (2006) som sterkt truet.

I all hovedsak vil vegen gå langs eksisterende trasé langs Begna. Imidlertid innebærer det foreslåtte tiltaket en flytting/utvidelse av dagens fylling ved Sparkevika (profil 15 330-15 480) samt en fylling ved profil 14 860-14 980.

I planen er det regulert inn en 6 meters hensynssone mot vassdrag. Denne hensynssonen skal det ikke foretas vesentlige inngrep. Dette gjelder for eksempel avskoging eller terrengendringer.

Det er høsten 2010 satt i gang natur- og miljøfaglige undersøkelser på strekningen. Disse undersøkelsene vil gi ytterligere kunnskap om strekningen i den videre planleggingen og byggingen av strekningen. Undersøkelsene vil bl.a. si noe om mulige avbøtende tiltak.

Fylling i Begna

Det er nødvendig å ta hensyn ved utfylling av sprengstein i Begna, spesielt på grunn av elvemuslingen. Det er derfor viktig at all sprengstein vaskes før den benyttes. Dette for å fjerne skarpe steinnåler, småstein og nitrogen. Det bør også vurderes å benytte *"gardiner"* ved utfylling for å forhindre partikkelspredning. De foreslåtte fyllingene er relativt korte og forutsatt at avbøtende tiltak utføres, vil etablering av fyllingene ikke medføre store negative konsekvenser for naturmiljøet.

Massedeponering

Fylkesmannen og NVE hadde innsigelse til 2 permanente massedeponi i henhold til plankartene som var sendt på høring i juni 2010.

Med den stramme framdriftsplanen som er i prosjektet har Statens vegvesen besluttet at det ikke er tid til å vente på at nødvendige undersøkelser i deponiområdene blir ferdigstilt. Statens vegvesen trekker derfor forslaget om plassering av de 2 omtalte massedeponiene og vil i stedet kjøre alle massene ca. 10 km

sørover til et allerede eksisterende steinbrudd/massetak. Foreslått løsning er diskutert med kommunen og berørt grunneier.

5.5 Nærmiljø og friluftsliv

Lokalt vil tiltaket føre til en tryggere veg å ferdes langs, da vegen blir bredere og får bedre linjeføring enn eksisterende veg.

Det er søkt å tilrettelegge for etablering av gang- og sykkelveg langs eksisterende E16 der dette har vært mulig.

SVV har sammen med kommunen og Oppland fylkeskommune (OFK) tatt initiativ til å etablere et sammenhengende tilbud på østsiden av Begna. I forslaget til finansiering av strekningen er det lagt inn midler til delfinansiering av ny/opprustet Leite bru. Dette forutsetter bidrag fra kommunen og OFK. Der det er planlagt fiskesti er det lagt inn en flat profil langs elva på ca. 2 meter. Mellom disse partiene med fiskesti vil det være vanlig skogsmark som ved tradisjonelt fiske. Fra søndre tunnelpåhugg kan gammelvegen stort sett følges helt fram til Bagn for gående og syklende.

Vegtiltaket generelt anses ikke å gi negative virkninger for friluftslivet i området.

5.6 Arealregnskap

Overslag:

- Dyrka mark- erverv, ca. 20 000 m²
- Skoggrunn- erverv, ca. 3500 m²
- Tomt erverv, ca 2000 m²
- Landbruksgjerde flytting / nytt, ca. 1 600 – ca. 2000m
- Innløsning deler av gnr 34 bnr 9, profil 15580

5.7 Landskap

Foto: Landskapet langs E16 varierer fra bratt og utilgjengelig til flatt og åpent.

Planstrekningen Fønhus bru – Dølvesæter følger Begnavassdraget i et kupert landskap med bølgende åser. Bratte lisider mot Begna med markante fjellrygger kjennetegner planområdet. Stedvis åpnes landskapet opp i et frodig jordbrukslandskap. Belter av furuskog brytes opp av lisider med gran og frodigere lauvvegetasjon. Spredte gårdstun og boligbebyggelse langs hele strekningen

Avbøtende tiltak:

- Det er ønskelig å oppnå god terreng- og landskapstilpasning tross bratt og utilgjengelig terreng på deler av planstrekningen. Slake skråninger mellom veg og sideterreng vektlegges hvor mulig, og skjæringer/ fyllinger med et *"teknisk"* tverrprofil bør unngås.
- Hvor vegen ligger i direkte nærføring til elva Begna, er det vurdert muligheten for å gå inn i skjæring fremfor fylling ved breddeutvidelse av dagens veg. Hvor fylling ikke er til å unngå, skal det i forbindelse med byggeplanen ses nærmere på tiltak som plastring og naturlig revegetering på grove steinfyllinger.
- Hvor dagens veg blir liggende igjen som gamle vegsløyfer, bør asfalt og forsterkningslag fjernes, og området vegeteres på bakgrunn av omkringliggende vegetasjon.
- Som en del av byggeplanen bør det utarbeides en detaljert rigg- og marksikringsplan for å sikre vegetasjon og terrengformer på områder av landskapsmessig høy verdi. Utbyggingen skal ellers skje mest mulig skånsomt for å bevare stedets identitet og særpreg.

5.8 Nærmiljø

Trafikken vil ikke forandres i vesentlig grad fra dagens situasjon, og plager som støy og forurensing vil derfor ikke endres i vesentlig grad. Planstrekningen preges av randbebyggelse på begge sider av E16, og stedvis vil linja komme nærmere inntil enkelte bygg. Spredt bebyggelse bidrar til at nødvendige støytiltak i stor grad gjennomføres som fasadetiltak med skjermet uteplass. Øvrige støytiltak kan være terrengvoll eller støyskjerm avhengig av tilgjengelig areal.

5.9 Helse, miljø og sikkerhet

Statens vegvesen har som arbeidsgiver og byggherre et mål om at all virksomhet i etaten skal gjennomføres uten at mennesker og miljø påføres skade. For gjennomføring av dette prosjektet vil risikofylte arbeidsoperasjoner blant annet være etablering av høye skjæringer og fyllinger, arbeid nær trafikkert veg, arbeid nær høyspent og bygging av konstruksjoner. Som en del av detaljprosjekteringen og arbeid med byggeplanen skal risikofylte arbeidsoperasjoner kartlegges og risikoanalyse gjennomføres.

Gjennomføringen av dette anlegget vil på noen strekninger innebære at trafikkavviklingen må foregå gjennom anleggsområdet. Hensynet til sikkerheten for arbeidere og trafikanter vil bli ivaretatt ved en planmessig framdrift og tilhørende skilting. Naboer til veganlegget må skjermes best mulig mot støy og støv.

Statens vegvesen som byggherre vil pålegge entreprenør å følge kommunens pålegg om offentlige tillatelser til bruk av riggplass. For eventuell deponiplass av masser utenfor regulert område, avtales dette med kommunen og aktuelle grunneiere.

6 EIENDOMSINNGREPET

6.1 Bygninger

Et bolighus på gnr/bnr 34/9 ved Bergsund blir berørt av denne planen og må rives på grunn av etablering av tunnelpåhugg i dette området.

Hvem blir berørt

Gårds- og bruksnummer for den enkelte eiendom er påført reguleringsplanen i den utstrekning dette er kjent.

6.2 Grunneieroversikt

På vedlagte partsliste er de registrerte grunneierne innenfor reguleringsplanen og tilgrensende områder ført opp.

32	5	BRUVANG MILFRID SYNNØVE	VÅNINGVEGEN 21	2900	FAGERNES
32	7	GLADHAUG INGVAR		2930	BAGN
32	17	GLADHAUG INGVAR		2930	BAGN
32	18	HANSSON UNNI LISTERUD		2930	BAGN
32	61	SØR-AURDAL KOMMUNE	TINGVOLL	2930	BAGN
32	64	BRUVANG MILFRID SYNNØVE	VÅNINGVEGEN 21	2900	FAGERNES
32	70	BAGN VERKSTEDBYGG AS		2930	BAGN
33	3	HAUGEN VIDAR		2930	BAGN
33	4	KLEVEN STEINAR		2930	BAGN
32	75	HANSSON PER ARNE		2930	BAGN
33	2	KLEVEN STEINAR		2930	BAGN
33	20	KLEVEN STEINAR		2930	BAGN
33	27	BRUSTAD ALF SVERRE		2930	BAGN
33	29	DAMSLORA JØRN		2930	BAGN
33	31	OLSEN OLE		2930	BAGN
33	69	KLEVEN STEINAR		2930	BAGN
34	4	BIRIBAKKEN DAGRUN BANG		2930	BAGN
34	8	KLEVEN STEINAR		2930	BAGN
34	11	BELGUM SIGRUN RAGNHILD	BRINKEN 29	3400	LIER
34	11	WOLD KARI GRO FOSSNÆR	KJENNVEIEN 10	1470	LØRENSKOG
34	25	SKOGHEIM ELISABET KLEVEN		2930	BAGN
34	1/24	TRETBRÅTEN GUNHILD ODDNY		2930	BAGN
34	4	BIRIBAKKEN DAGRUN BANG		2930	BAGN
34	18	VIKEN OLAV		2930	BAGN
27	2	MILEVASSLIEN TROND		2930	BAGN
27	5	MILEVASSLIEN TROND		2930	BAGN
34	2	BERGSUND KNUT HERMANN		2930	BAGN
34	9	BERGSUND ARVID	AMANG TERRASSE 77	1336	SANDVIKA
34	6	BERGSUND KNUT HERMANN		2930	BAGN
48	10	BØEN ELISABETH GRØNVOLD		2930	BAGN
48	11	DØLVESÆTER ELSE MARIT		2930	BAGN
48	92	DØLVESÆTER ELSE MARIT		2930	BAGN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

E16 Dølvesæter – Bagn i Sør- Aurdal kommune
Forslag til offentlig ettersyn iht. PBL § 3.7

Sak/arkiv nr: 2010/048113
Planforslagsdato: 25.06.2010 (revidert oktober 2010)

Generell informasjon

Planens avgrensning
Byggegrense langs vegen skal være som angitt i vegloven (§ 29 første ledd), det vil si 50 meter til begge sider fra senterlinje for E16. For fylkesveger og kommunale veger gjelder 15m byggegrense fra senterlinje veg. Det tillates ikke tiltak innenfor byggegrensen, jfr. vegloven § 30. Det regulerte området er vist på plankartet.

Forhold til kulturminner
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. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 punkt 1)
- Boligbebyggelse B
- Forretning/industri F/I
- Vann og avløpsanlegg R

-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, punkt 2)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Annen veggrunn, tekniske anlegg

LNFR-område (pbl § 12-5, punkt 5)
- Landbruk L
- Friluftsformål FR

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl§ 12-5, punkt 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag VA

Hensynssoner (pbl § 12-6)
- Faresone, høyspenningsanlegg
- Sikringssone
  - Frisiktsone vilt
  - Andre sikringssoner, tunnel
- Soner med angitte særlige hensyn
  - Hensyn landskap

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7 nr.1)
- Midlertidig anleggsområde

1 Bebyggelse og anlegg
Områder regulert til bolig kan benyttes til eneboliger med tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen skal ha saltak.

I områder regulert til offentlig bygg tillates det oppført bygg utenfor byggegrensen, som er nødvendig for det offentlige sin bruk av området.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveger med kryss, rundkjøringer, bruer, gangveger, bussholdeplasser, parkeringsplasser, tekniske anlegg etc. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, åpne og lukkede grøfter for drenering og overvann, rensedammer, støyvoller, støyskjermer, murer, stabiliserende tiltak og lignende.

Arealer som ikke blir brukt til vegformål, skal gå tilbake til opprinnelig formål.

Det kan mellomlagres masser (vegetasjonsdekke, jord, sprengstein etc.) innenfor områder regulert til offentlige trafikkområder. Områdene kan også benyttes til plassering av rigg for bygging av anlegget. Alle midlertidige lagrede masser skal fjernes og riggområdet ryddes og istandsettes senest 1 år etter veg åpning.

Vegskråningene skal revegeteres på en slik måte at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes. Der det er fyllinger i eller ved vassdrag skal også slike områder plastres og revegeteres. Det beholdes en vegetasjonsskjerm mot boliger og veg ved riggområdet for å begrense eksponering.

Kjøreveg:
- Omfatter vegbane med skuldrer, kryssområde og veglommer.
- De offentlige vegene og tunnelene skal ha standard i samsvar med gjeldende vegnormaler og vegtunnelnormal (handbok 017 og 021). E16 skal dimensjoneres som stamveg.

Områder merket midlertidig anleggsområde/forretning/industri midlertidig anleggsområde/offentlig bygg og midlertidig anleggsområde/landbruk nyttes i forbindelse med at vegen bygges. Disse kan benyttes til lagerplass for masser, anleggsveger og anleggsområde. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes. Formålet går da over til formål som vist i planen.

Støyskjermer og voller som skal bygges er vist på plankartene. Nye offentlige trafikkområder kan ikke tas i bruk før disse er etablert.

Felles avkjørsler: Felles avkjørsler merket FA1 – FAx osv. skal nyttes som felles atkomstveg for disse eiendommene, samt øvrige rettighetshavere.

Private veger kan benyttes av rettighetshavere som i dag. Merket P1- Px osv.

Etter fullføring av veganlegget har Statens vegvesen bruksrett til private veger for ettersyn og vedlikehold av anlegg som stikkrenner, ledninger m.m.

5 Landbruksområder
Områder merket **L** skal nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende. Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
Områder merket VA er friluftsområde i vassdrag. I område regulert til friluftsområde på land skal allmennhetens mulighet til ferdsel og fiske opprettholdes. Mellom profil14850 - profil15550 og profil 15300 - profil 15500 skal det anlegges fiske- /tursti. I nedre del av skråningen mellom veg og fiske-/tursti skal steinfyllingen revegeteres. Ved utfylling i elva skal det anlegges avbøtende tiltak for fisk.

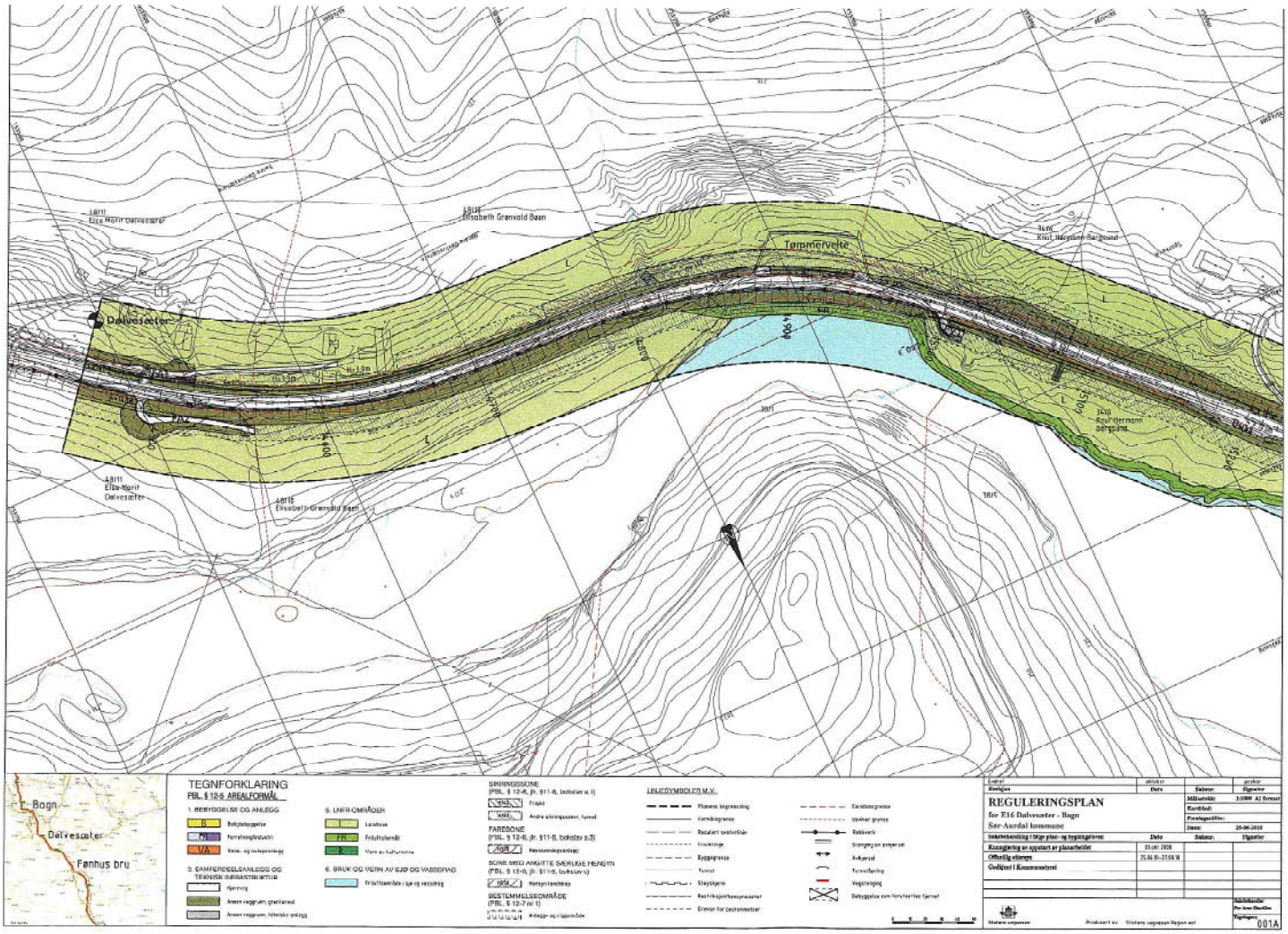
Hensynssoner
Sikringssone frisikt
Områder regulert til frisiktsoner for vilt er skravert på kartet. Området har en utstrekning på 15 meter fra vegkant. I dette området kan det foretas uttynning, oppstamming og rydding for å få en åpen vegetasjon hvor vilt ikke kan skjule seg.

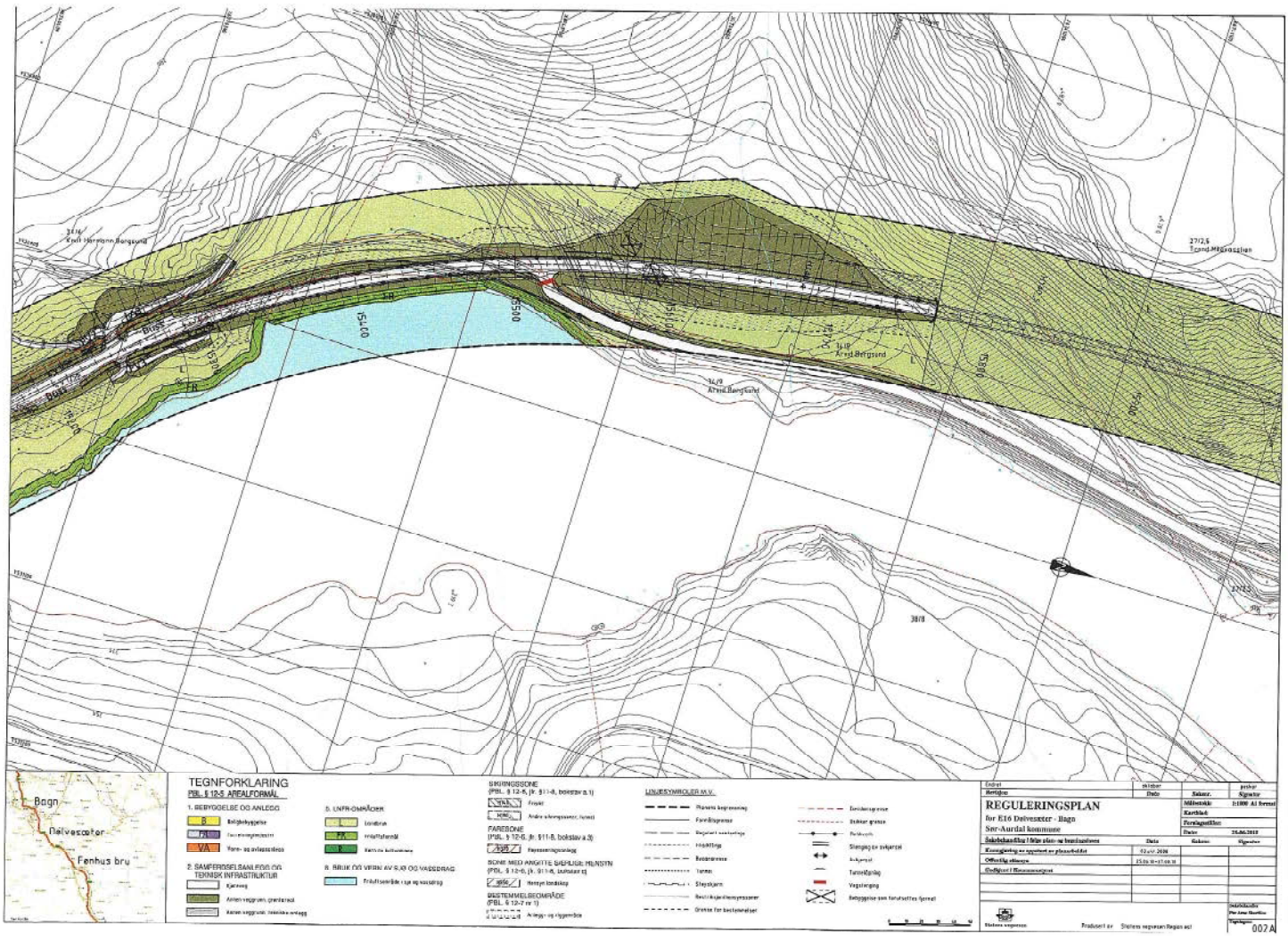
Sikringssone tunnel
Området kan nyttes til landbruk. Annen bruk må det søkes spesielt om.

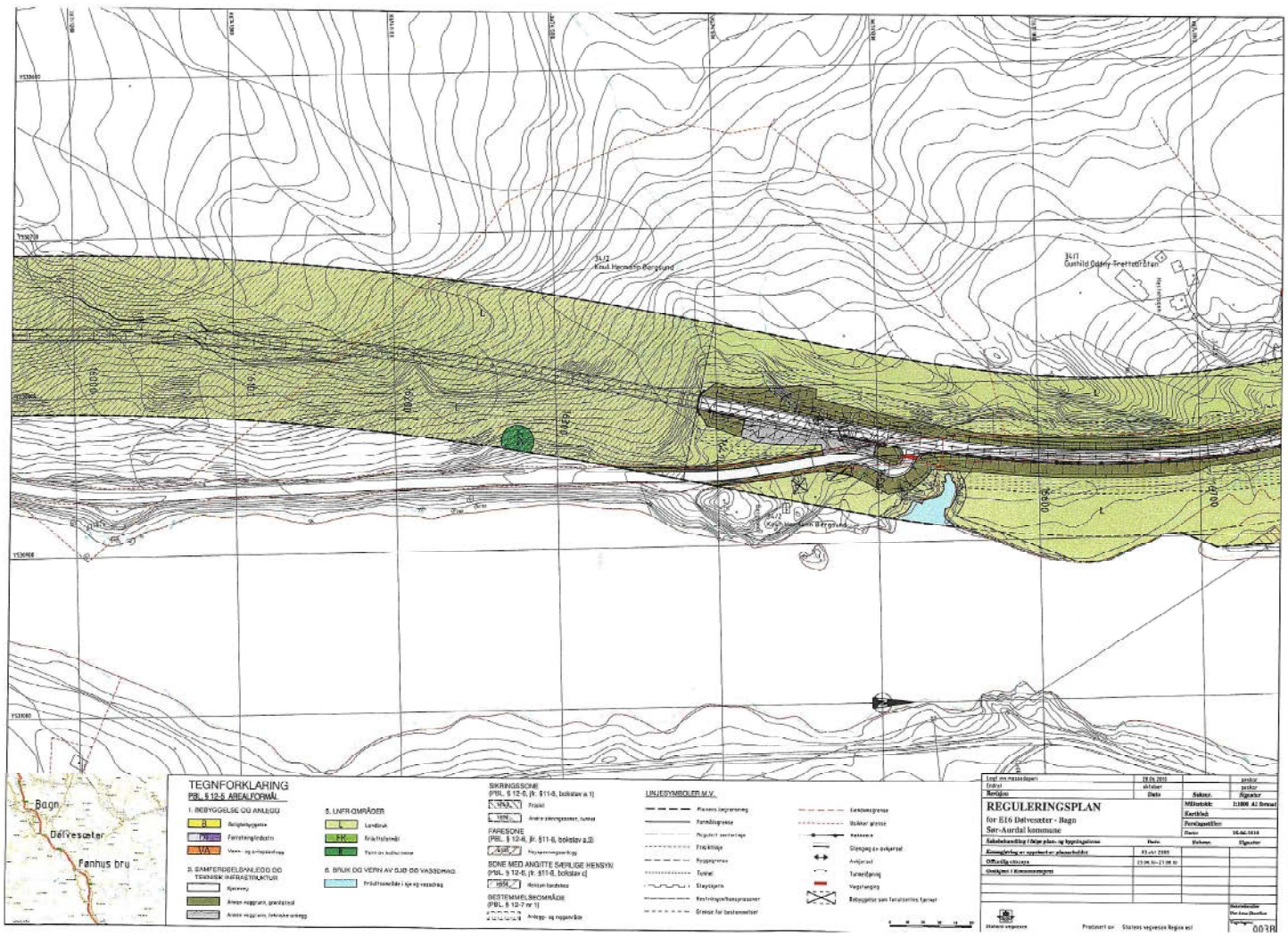
Faresone, høyspenningsanlegg
Fareområder gjelder sikringsområder langs høyspentlinjer. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

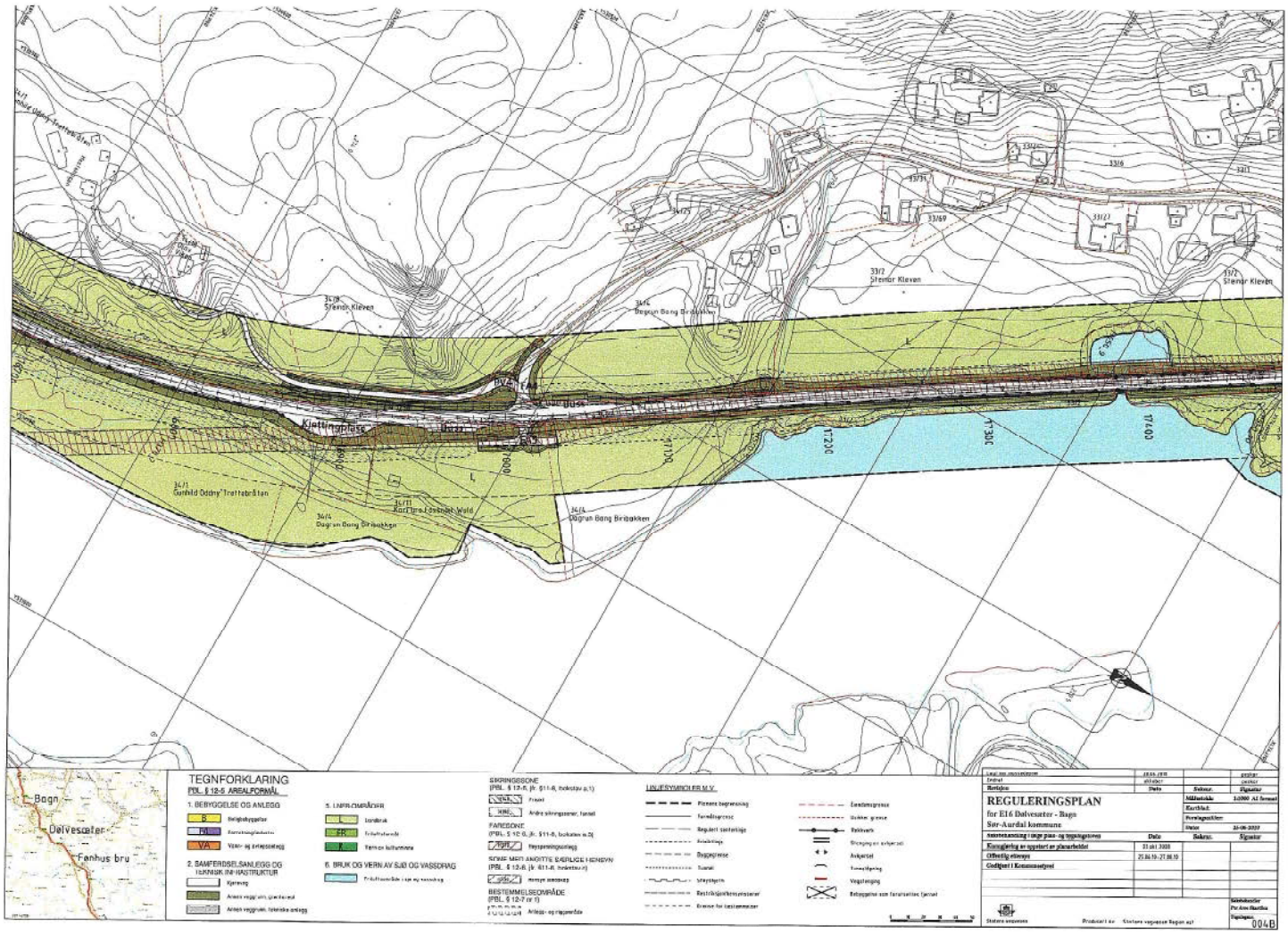
Midlertidig anleggsområde
Midlertidige anleggsområder kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde, anleggsveger, mellomlagring av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk inklusive masselager, samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til landbruk. Statens vegvesen skal i forbindelse med detaljplan for anleggsvirksomheten utarbeide særskilt plan for flytting av matjord og avbøtende tiltak mot spredning av ugras.

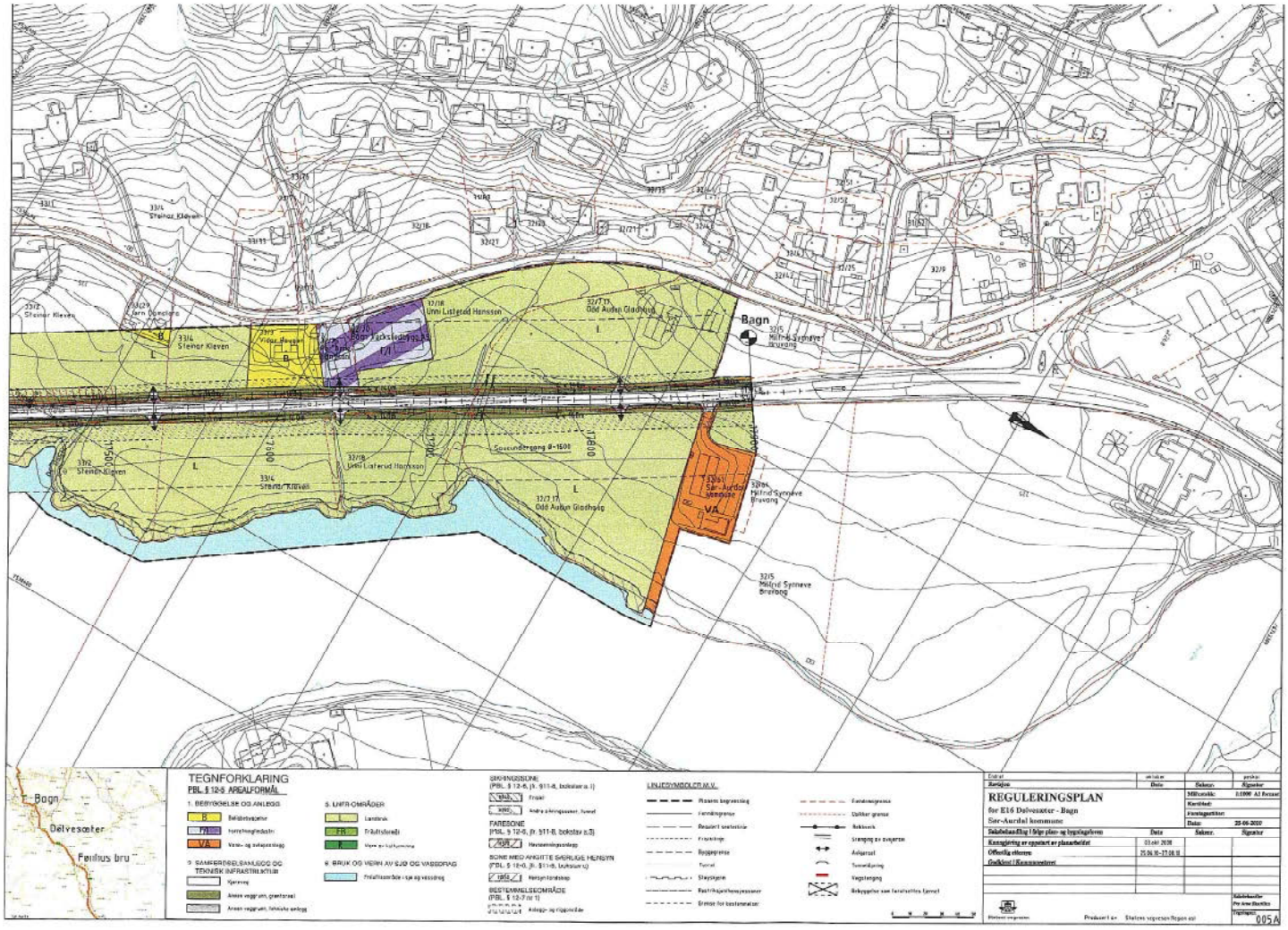
Soner med angitte særlige hensyn
Sone på 6 meter langs elva der vegetasjonsdekket og tresjiktet skal bevares.

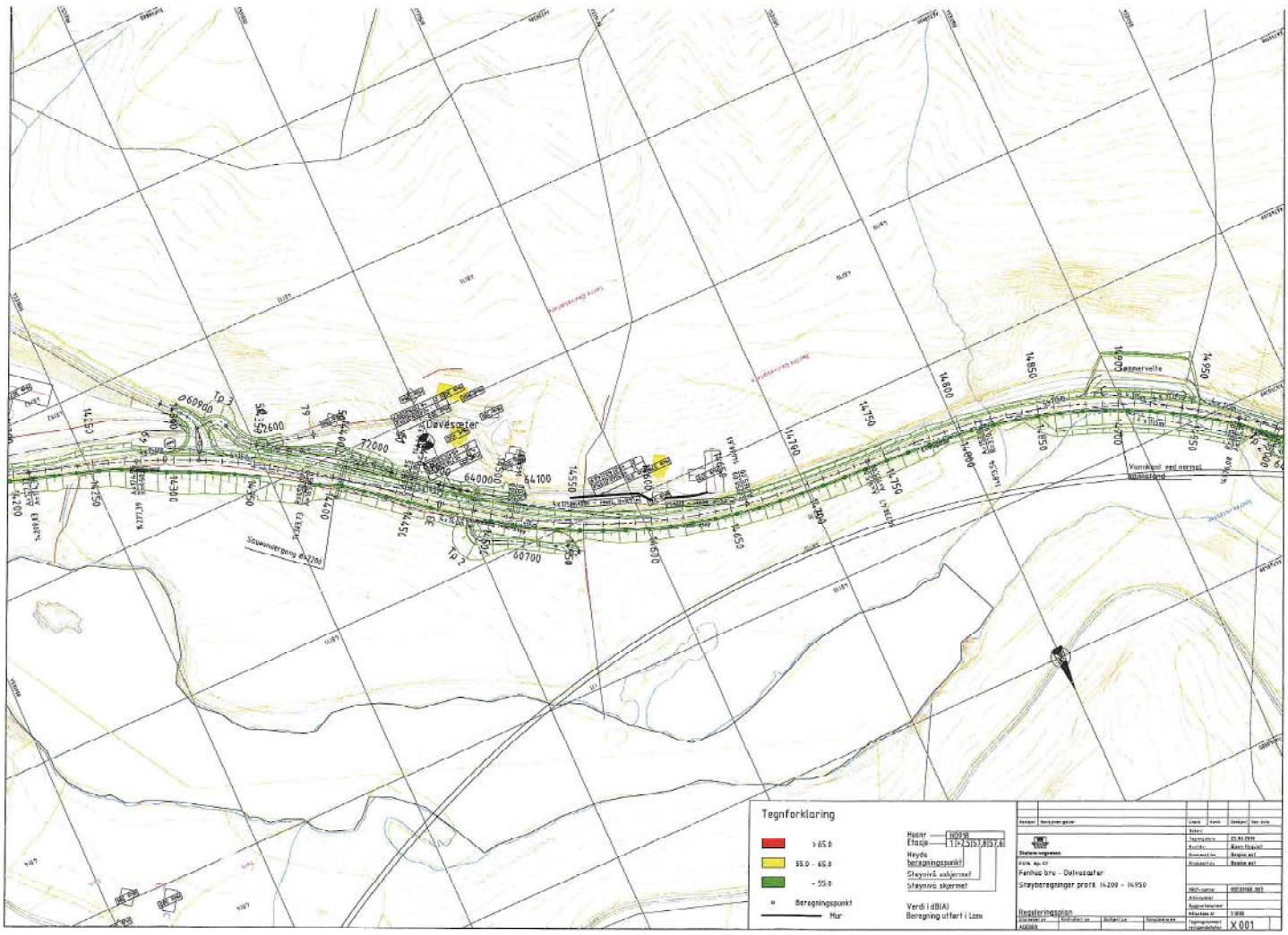

Dalvesæter
Tømmervelte
Bagn
Dalvesæter
Fønhus bru
TEGNFORKLARING
REGULERINGSPLAN
for E16 Dalvesæter - Bagn
Sør-Aurdal kommune
Statens vegvesen
001A

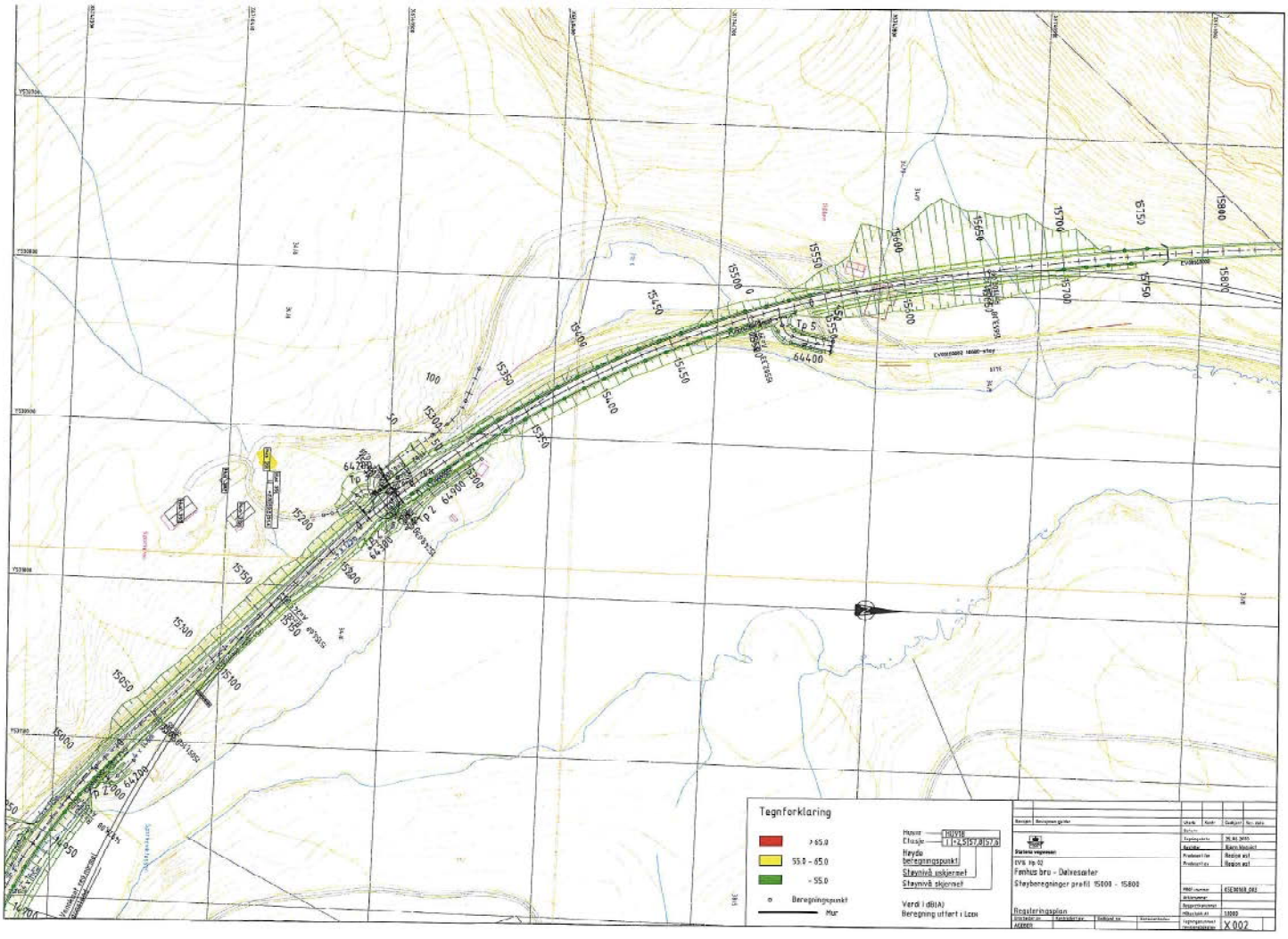

TEGNFORKLARING
PBL. § 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
B Boligbebyggelse
VA Vann- og avløpsanlegg
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg
Annen veggrunn, grøntareal
Annen veggrunn, tekniske anlegg
5. LNFR-OMRÅDER
Landbruk
Friluftsformål
8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
Friluftsområde i sjø og vassdrag
SKJERMSSONE
(PBL. § 12-5, jf. § 11-8, bokstav a.1)
Frisikt
Andre skjermingssoner, forsvar
FARESONE
(PBL. § 12-5, jf. § 11-8, bokstav a.3)
Fareområde/skredfare
SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN
(PBL. § 12-5, jf. § 11-8, bokstav c)
Hensyn landskap
BESTEMMELSEOMRÅDE
(PBL. § 12-7 nr 1)
Anlegg- og riggområde
LINJESYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert veganlegg
Hovedløp
Bestandsvei
Tunnel
Støyskjerm
Bestemmelsesgrense
Grense for bestemmelser
Eiendomsgrense
Stabilitet grense
Kjørevei
Slengrøft og sidegrøft
Kjørevei
Tunnelportal
Vegutvidelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bagn
Dalvescater
Fenhus bru
REGULERINGSPLAN
for E16 Dalvescater - Bagn
Sør-Aurdal kommune
Målestokk 1:1000 A1 format
Dato 26.06.2018
Produsert av Statens vegvesen Region øst
007A

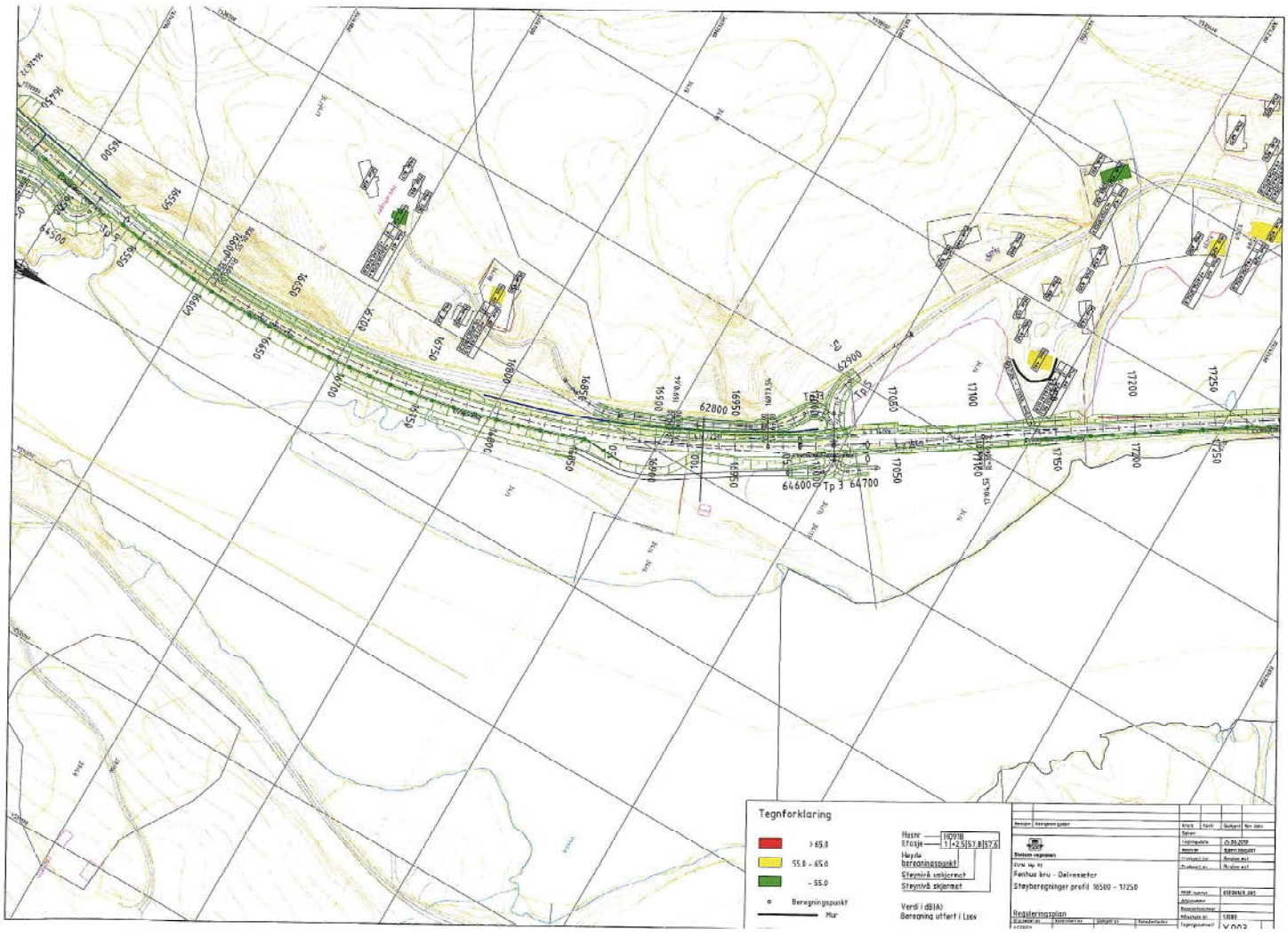

REGULERINGSPLAN
for E16 Dølvesæter - Bagn
Sør-Aurdal kommune
TEGNFORKLARING
Bagn
Dølvesæter
Fanhus bru

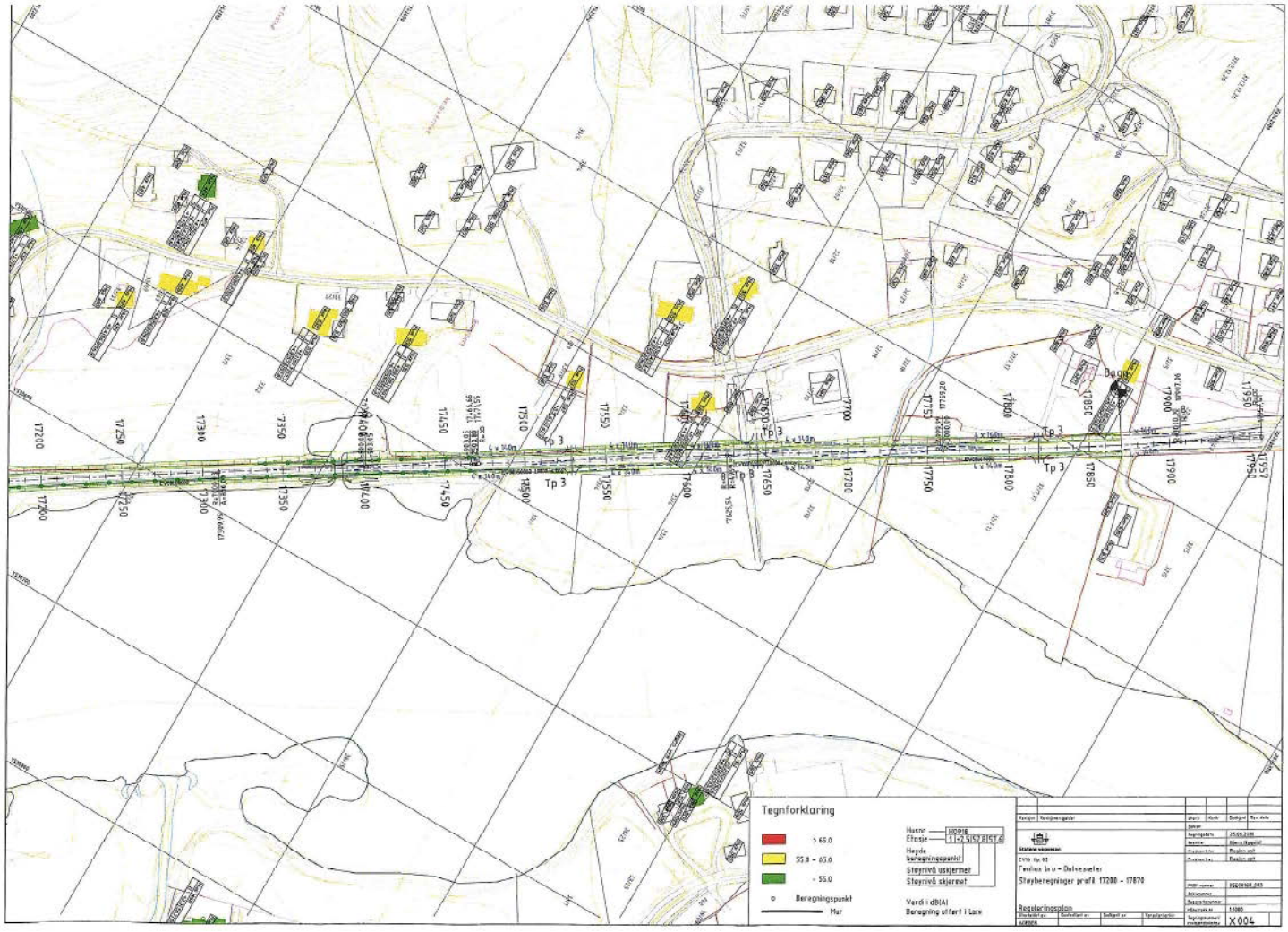

Klettingplass
Bygn
Dalvesæter
Fanhus bru
TEGNFORKLARING
REGULERINGSPLAN
for E16 Dalvesæter - Bygn
Sør-Aurdal kommune


Bagn
Delvesanter
Fevikus bru
TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
REGULERINGSPLAN
for E16 Delvesanter - Bagn
Sør-Aurdal kommune
Målestokk: 1:1000 A1 Retsat
Dato: 25-06-2020
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet
Offentlig ettersyn
Godkjent i Kommunestyret
Prosjekt nr.
005A


Tegnforklaring
> 65.0
65.0 - 60.0
< 55.0
Beregningspunkt
Mur
Høyde beregningspunkt
Støynivå uskjermet
Støynivå skjermet
Verdi i dB(A)
Beregning utført i Lden
Dovesæter
Gjennerudvegen
Støyberegninger prosj. 14200 - 14950
Regeleringsplan
X 001


Tegnforklaring
> 65.0
55.0 - 65.0
< 55.0
Beregningspunkt
Mur
Høyde
Utsnitt
Høyde beregningspunkt
Støynivå skjermet
Støynivå skjermet
Verdi i dB(A)
Beregning utført i Lden
Statens vegvesen
RV8 Hp 02
Fenhus bru - Delresulter
Støyberegninger profil 15800 - 15800
Regulertingsplan
X 002


Tegnforklaring
> 65.0
55.0 - 65.0
- 55.0
Beregningspunkt
Mur
Husnr
Etasje
Høyde beregningspunkt
Støynivå unskjermet
Støynivå skjermet
Verdi i dB(A)
Beregning utført i Lden
Fenhus krv. - Delrevisjon
Støyberegninger profil 16500 - 17250
Reguleringsplan
Tp 3
64600
64700
62800
62900
16500
16550
16600
16650
16700
16750
16800
16850
16900
16950
17000
17050
17100
17150
17200
17250


Tegnforklaring
> 65.0
55.0 - 65.0
< 55.0
Beregningspunkt
Mur
Husnr
Etasje
Høyde beregningspunkt
Støyrisiko uskjermet
Støyrisiko skjermet
Verdi i dB(A)
Beregning utført i Lden
Fenhus bru – Delvenmoen
Støyberegninger profil 17200 - 17870
Regelverksplan
X004
Bygn
Tp 3

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: torsdag 14. august 2025 10:53
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Valdresvegen 3506 - gnr. 34, bnr. 44 (Ideell andel 1/1) i Sør-Aurdal

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller, som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.
Sist tømt 28.04.2025.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: torsdag 14. august 2025 10:00
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Forespørsel om slamanlegg for Valdresvegen 3506 - gnr. 34, bnr. 44 (Ideell andel 1/1) i Sør-Aurdal

Hei!

Vårt firma har for salg Valdresvegen 3506, 2930 Bagn tilhørende Pål Marius Skjærstein Hagadokken.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag! 😊

Vennlig hilsen,

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: torsdag 14. august 2025 12:35
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250110 Valdresvegen 3506 - gnr. 34, bnr. 44 (Ideell andel 1/1) i Sør-Aurdal kommune

Hei

Strømanlegget i Valdresvegen 3506 ble sist kontrollert den 14.04.2000.

Siste års forbruk (2024): 18218 kWh.

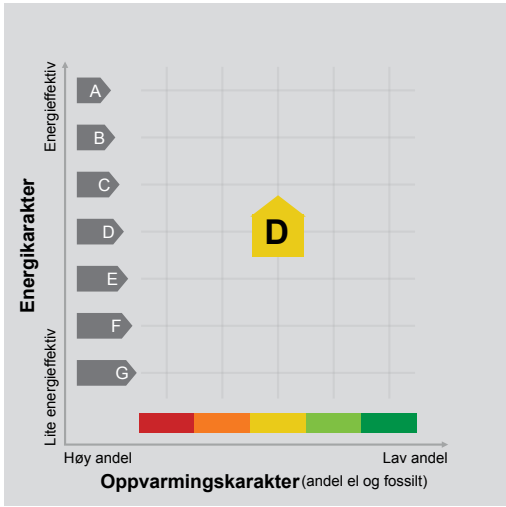
Mvh
Sør Aurdal Energi AS

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, videresending, kopiering eller det å foreta seg noe ba

ENERGIATTEST

Adresse	Valdresvegen 3506
Postnummer	2930
Sted	BAGN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7740360
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159247
Dato	24.08.2025



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
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 34 Bnr 44 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Valdresvegen 3506, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 845 781
Som sekundærbolig:	kr 3 383 125

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 44 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.09.2025 kl. 12.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.09.2025 kl. 12.40

Adresse(r):

Gateadresse: **Valdresvegen 3506**
Gatenr: **1000**
Kommune: **SØR-AURDAL**
Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1459656-1/200 25.10.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAGADOKKEN PÅL MARIUS SKJÆRSTEIN
FØDT: 16.02.1992

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/987603-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1923/901927-1/21 27.10.1923 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

1931/900352-1/21 26.09.1931 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

1944/217-1/21 01.02.1944 **ERKLÆRING/AVTALE**
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: OPLAND FYLKES VEGVESEN
ET GRUSTAK UNDER D B
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

1952/927-1/21 26.05.1952 **SKJØNN**
Regulering av Åbjøra
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

1968/983-1/21 07.03.1968 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedrørende grunnretter for Televerket
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

1968/4407-2/21 05.11.1968 **SKJØNN**
Regulering av Begna
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2004/6676-2/21 14.12.2004 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 33
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2004/6883-6/21 22.12.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
Engangsinnløsning av tilkjent årlig erstatningsbeløp
med
NOK 44.081,-
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2005/6723-2/21 07.12.2005 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 34
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2007/3387-2/21 07.06.2007 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 36
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2008/609715-2/200 24.07.2008 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 37
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2008/609715-3/200 24.07.2008 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 37
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2009/226241-2/200 30.03.2009 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 35
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2009/226241-3/200 30.03.2009 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 35
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2010/642975-2/200 27.08.2010 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 38
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2010/642975-3/200 27.08.2010 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 38
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6

2018/1513102-1/200 06.11.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2025/987603-1/200 25.08.2025 07:55 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/987603-2/200 25.08.2025 07:55 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2018/989876-1/200 05.07.2018 12:52 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/240587-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 34 BNR: 44

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2018/1056147-2/200 23.07.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1056147-3/200 23.07.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 34 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Torild Romstad Bergsund	Doknr: 1056147 Tinglyst: 23.07.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Valdresvegen 3506	
Postnr.: 2930 Poststed: BAGN	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 071151[redacted] Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0540	Sør-Aurdal	33	5			1/1
0540	Sør-Aurdal	33	10			1/1
0540	Sør-Aurdal	34	2			1/1
0540	Sør-Aurdal	34	6			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale: ☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 450.000,- -Firehundreogfemtitusenkroner-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
071151[redacted]	Torild Romstad Bergsund	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
261255[redacted]	Nils Arne Bergsund	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiere av gnr. 34, bnr. 44 og 45 får rett til ta vann og bruke vegen over gnr. 34, bnr. 6 mot å betale vedlikehold på vegen.. Så snart det blir anledning til å fradele tomt rundt seterhusene på Bekkevollen, gnr. 34, bnr.2 har selger Torild Romstad Bergsund rett til å få fradelt nødvendig tomt rundt seterhusene.. Omkostningene betales av henne.

Dato	Utstederens underskrift
18.07.2018	Torild Romstad Bergsund

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
18.07.2018	2930 Bagn

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Torild Romstad Bergsund	TORILD RØMSTAD BERGSUND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Arne H Grøv	ARNE H GRØV
Adresse	STABELVEGEN 23, 2930 BAGN
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anne Grethe Grøv	ANNE GRETHE GRØV
Adresse	STABELVEGEN 23, 2930 BAGN

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

6.

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebokene.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag.

Dagbok nr. 983 | Vedlegg nr. 1968-7/3

Valdres sorenskrivarembete

Grunneier (navn): Sjver Sparkvik — Født (dato og år): 12-9-1892

Eier av (gårdsnavn): Sparkvik — G.nr. 34. — Br.nr. 6. — Kommune: Sør-Aurdal

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	6. stk.	stk.	2/1 stk.	m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

2 stolp i skog.	à kr. 100.	= kr. 200.
6 " innmark	à kr. 80.	= kr. 480.
1 clk. bardun i skog.	à kr.	= kr. 50.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 730.

Summen med bokstaver: Sju hundre og tretti kroner — som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner 2. m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Bagn 24-1. 1968
Sted, dato årstall.

For Telegrafverket

Sigmund Kvithiem
Underskrift

Sjver Sparkvik
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Sigmund Kvithiem

For Telegrafverkets noteringer

Offisielt titel på anlegget: Bagn - Buskerud grense. — Linjeseksjon

Stolpenummer: 963. 991.

Vederlag ellers

Regnskapsført (måned og år)

Hjelge dokumenter

TINGLYST ①
Kfr. 22 DES. 2004
VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 6883

Innløste årlige erstatninger i Sør-Aurdal kommune:

Gnr./bnr.:	1/9	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 643. Overskjønn vedr. Aurdalsfjords regulering, takst nr 195.
»	15/4, samt 14/12	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 673. Overskjønn vedr. Aurdalsfjords regulering, takst nr 244.
»	15/5	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 677. Overskjønn vedr. Aurdalsfjords regulering, takst nr 236.
»	32/7 og 17	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 705.
»	33/2	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 708. Overskjønn vedr. Aurdalsfjords regulering, takst nr 278.
»	34/2, 6 og 9, samt 33/10	Overskjønn vedr.Tisleias regulering, takst nr 717. Oppsamlingsoverskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 293, 295 og 296.
»	35/2	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 678. Overskjønn vedr. Aurdalsfjords regulering, takst nr 235.
»	36/21	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 684.
»	38/9	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 703. Oppsamlingsoverskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 271.
»	39/15 og 56, samt 6/20	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 699.
»	41/1	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 752.
»	44/1 og 10	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 794.
»	48/2, 21 og 24	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 722.
»	48/16, 35, 36, 37 og 55, samt 46/6	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 725.
»	50/4 og 16	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 739. Oppsamlingsoverskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 320.
»	51/1	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 767.
»	51/4	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 781.
»	51/6	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 749. Fløtningsskjønn, tiltaksnr. 13 B.

Doknr: 6883 Tinglyst: 22.12.2004 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

»	52/1 og 8	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 786. Oppsamlingsoverskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 501.
»	54/2	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 809.
»	54/5	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 812.
»	54/8 og 33	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 813 A. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 362. Fløtningsskjønn, tiltaksnr. 17 og 22.
»	56/9	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 787.
»	68/2, 6 og 12	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 848. Oppsamlingsoverskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 392.
»	68/13	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 847. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 392 C.
»	69/3	Overskjønn vedr.Tisleias regulering, takst nr 840.
»	71/28	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 859. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 396.
»	~~72~~/2	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 857.
»	73/5	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 886. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 407.
»	73/22 og 23	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 881.
»	74/1, 14 og 18	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 894. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 409.
»	74/21	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 903. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 430.
»	74/23 ~~og 32~~	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 905.
»	74/35	Skjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 893.
»	74/65	Overskjønn vedr. Tisleias regulering, takst nr 890. Oppsamlingsskjønn Bagn-Hougsrud, takst nr 410.

Godkjent av Justisdepartementet til innheftning i pantebøkene.

Linjestrekning Björgo forgr. - kretsgr.Granum 952

Av anlegg (Her opføres anleggets offisielle titel) Bilagsnr. 35

2 26/9 21. Innf. i grunnerstatningsprotokoll nr. pag. (Utfylles av Telegrafstyret)

Det norske Telegrafvesen.

Undertegnede, eier av gården Sparkevik, gårds nr. 34 bruks nr. 6 beliggende i Opland fylke, Sör-Aurdal herred, Bagn sogn, erkjenner herved å være kommet overens med hr. arbeidsbestyrer E K Myhre på telegrafvesenets vegne om en **erstatning en gang for alle** for den min eiendom pålagte byrde, som er en følge av telegrafvesenets anbringelse av ledninger på samme, således, at jeg mottar for:

1. a.	fester på mine bygninger	à	=	kr.	øre
b.	stolper i min innmark	à	=	.	.
c.	3 bardunfester på st nr. 724-725-733 do. i min utmark	à	=	kr. 5.-	15.-
d.	do. i min skog	à	=	.	.
e.	nedhuggen skog	kr.	øre,		
	hvori kommer til avkortning verdien av de nedfelte trær, som blir min eiendom			.	.
				kr.	øre
				15 kr.	- øre

For dette beløp har telegrafvesenet rett til å holde linjen ryddig for trær inntil en avstand av m. til hver side av linjen, altså innen et belte av m's bredde.

Dessuten har jeg mottatt:

2. a.	for de på min eiendom under arbeidet tatte materialer	kr.	øre
b.	for den min eiendom under arbeidet påførte skade	.	.
		kr.	øre

Ovennevnte beløp 15 kr. - øre og kr. øre, tilsammen 15 kr. - øre, skriver femten kroner er mig idag kontant betalt, hvorfor kvitteres.

Angående de gjensidige forpliktelser for telegrafvesenet og eiendommens eier blir „I.ov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler" av 9de juni 1903 gjeldende.

Bagn den 15 august 1921

Syver Sparkevik (sign)

Til vitterlighet:
Kr. Eriksen (sign)

E.K.Myhre (sign)
(Bestyrerens navn)

Blankett nr. 121 b. A. S. D. a/s. 1926

953

LOV

om

Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler

af 9de Juni 1903.

Vi Oscar, af Guds Naade Konge til Norge og Sverige, de Gothers og Venders,

Gjøre vitterligt: At Os er bleven forelagt det nu forsamlede ordentlige Storthings Beslutning af 30te Mai d. A., saalydende:

§ 1. Statens Telegrafvæsen er berettiget til at anbringe sine Ledninger og andre Indretninger for Telegraf, Telefon eller lignende Meddelelsesmidler paa, over eller under offentlig og privat Eiendom overensstemmende med de i nærværende Lov givne Forskrifter.

Under Udtrykket Ledning indbefattes nedenfor ogsaa de nævnte andre Indretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Ledning Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel av almindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

Godtgjørelsen kan efter Telegrafvæsenets Valg fastsættes enten til en Sum én Gang for alle eller til en aarlig Avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendig for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Naar der med Hensyn til en Eiendom, paa over eller under hvilken der er anlagt Ledning, af Eieren eller Besidderen skal træffes Forføining, som nødvendiggjør, at Ledningen ændres eller fjernes, er han berettiget til at fordre at saa sker. Dog kan Telegrafvæsenet, hvis der ved Ledningens Anbringelse er ydet Godtgjørelse én Gang for alle, gjøre Ændringer eller Fjernelsen afhængig af, at en forholdsmæssig Del af den erlagte Godtgjørelse tilbagebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, avgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheter, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 5. Uden Godtgjørelse kan Ledning anbringes paa, over eller under offentlige Færdselsveie (Jernbane, Sporveie, Gader, Veie, Broer, Pladse, Sjøer, Kanaler, Vasdrag og lignende), forsaavidt disses hensigtssvarende Benyttelse ikke derved hindres.

Viser det sig senere, at Ledningen hindrer den hensigtssvarende Benyttelse af Færdselsveien eller Udførelsen af nødvendige Arbeider paa eller Forandringer af denne, skal Telegrafvæsenet besørge Ledningen midlertidig eller for altid fjernet eller forandret.

Opstaar der i den ovenfor omhandlede Henseende Uenighed mellem vedkommende Myndigheder, afgjøres de derved foranledigede Spørgsmaal af Kongen eller den, han dertil bemyndiger.

Under Veie er i denne Paragraf ogsaa indbefattet den Grund udenfor yderste Grøftekant, hvorpaa efter Veiloven af 15. September 1851 § 19, næst sidste Punktum Gjærde ikke maa opføres uden Veibestyrelsens Tilladelse.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal Telegrafvæsenet snarest mulig udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeide paa disse.

§ 7. Saafremt det til Anlæg af Telegraf, Telefon eller lignende Meddelelsesmidler med hertil nødvendige Stationer m. v. findes fornødent at erhverve fremmed Eiendom, kan saadan kræves afstaaet mod Erstatning efter Skjøn.

Er Eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal Erstatningbeløbet, saafremt ikke alle vedkommendes Samtykke til dets Udbetaling erhverves, ikke udbetales, forinden det paa lovlig Maade er afgjort, af hvem det bliver at modtage.

Forsaavidt den afstaaede Eiendom bruges af en anden er Eieren forpligtet til at godtgjøre denne lovlig Rente af Beløbet for hans Brugstid.

§ 8. Telegrafvæsenet er, forinden Skjøn er afholdt, berettiget til, om nødvendigt ved Fogedhandling, at blive sat i Besiddelse af eller givet fornøden Raadighed over den Eiendom, som skal erhverves, eller paa hvilken Arbeidet skal udføres.

Forinden et Anlæg eller en afsluttet Del deraf er fuldført, kan Skjøn ikke forlanges afholdt.

§ 9. De Skjøn, som foranlediges ved denne Lov, afgives af tre Mænd.

Overskjøn, som maa forlanges inden fire Uger efter det første Skjøn, afgives af fem Mænd.

Udenfor Kjøbstæderne bestyres Underskjønnet af Lensmanden, som herfor kun tilkommer lovbestemt Skyds- og Kostgodtgjørelse.

Mændene opnævnes overensstemmende med Lov om Lagrettesmænd af 28. August 1854, Kap. 3, dog saaledes, at de skal tages utenfor Tinglaget, naar det forlanges af nogen af Parterne.

Varsel gives som for Varsel til Forligelseskommissionen bestemt.

§ 10. Naar der i Anledning af samme Anlæg skal fastsættes Erstatning for Eiendomme under flere Jurisdiktioner, eller naar det til Skjønnets Afgivelse kræves særegne Indsigter eller det iøvrigt paa Grund af særlige Omstændigheder findes hensigtsmæssigt, kan Kongen paa Begjæring af nogen af Parterne opnævne fem Mænd til at afgive Skjøn. Et af Medlemmerne skal opnævnes som Formand og være i Besiddelse af de for Dommere foreskrevne Egenskaber. Det afgivne Skjøn er upaaankeligt. Derimod kan Forretningen saavel som hver enkelt under denne afgiven Kjendelse paaankes til Høiesteret, hvor Sagen skal foretages ved Varslets Udløb uden Hensyn til Høiesterets Sessioner. Ankefristen er to Maaneder.

Formanden tilkjender Mændene en med Hensyn til Forretningens Beskaffenhed, Reisens Længde og øvrige Omstændigheder afpasset Betaling.

Formandens Betaling bestemmes af vedkommende Regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningerne ved Skjøn, som optages i Henhold til §§ 2, 6 og 7, udredes af Telegrafvæsenet.

Hvem af Parterne der skal udrede Omkostningerne ved Skjøn i Henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes af Skjønsmændene.

Ved Overskjøn betales Omkostningerne af Eieren, saafremt Skjønnet er forlangt af ham og gaar ham imod, men ellers af Telegrafvæsenet.

§ 12. De i denne Lov for Statens Telegraf- og Telefonledninger gjældende Forskrifter med Undtagelse af §§ 3 og 5 kan med Samtykke af Kongen eller den, han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelige ogsaa for Anlæg, paa hvilke der gives Koncessien i Henhold til derom gjældende Lov. Koncessionshaverens Anvendelse af Bestemmelsen om Expropriation i § 7 er betinget af Tilladelse af vedkommende Regjeringsdepartement for hvert enkelt Tilfælde. Forsaavidt Expropriationsskjøn ikke er tilstævnet inden et Aar efter Tilladelsens Datum, kan Expropriation ikke iverksættes, forinden ny Tilladelse er erhvervet. Ligeledes bortfalder Adgangen til Expropriation, naar Afstaaelsen ikke er forlangt inden et Aar, efterat endeligt Skjøn er afholdt. Expropriation kan da først iverksættes efter nyt Skjøn i Henhold til ny Tilladelse af vedkommende Regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere Regler, som er fornødne i Anledning af denne Lovs Gjennemførelse og Anvendelse, gives af Kongen eller den, han dertil bemyndiger.

§ 14. Fra den Tid, denne Lov træder i Kraft, ophæves:

Lov af 31te Juli 1854 indeholdende Bestemmelser angaaende Afgivelse af Grund m. m. til Anlæg af Elektro-magnetiske Telegraflinjer for offentlig Regning.

Lov af 12te Oktober 1857 indeholdende Tillæg til og Forandringer i Lov om Veivæsenet, dens § 7, forsaavidt angaar sammes Anvendelse paa Anlæg af Telegraf- og Telefonlinjer for offentlig Regning.

Lov af 10de Mai 1860 angaaende Rettergangsmaaden i Sager angaaende tvungen Afstaaelse af Grund, dens § 5, forsaavidt angaar sammes Anvendelse paa Afstaaelse af Grund til offentlige Telegraf- og Telefonanlæg.

Thi have Vi antaget og bekræftet, ligesom Vi herved antage og bekræfte denne Beslutning som Lov under Vor Haand og Rigets Segl.

Givet paa Soflero Slot den 9de Juni 1903.

Oscar

(L. S.)

A. Qvam.

K. Nordby.
kst.

Dagbok nr. 3/7 1944 5
Valdres sorenskriveri

Kontrakt

1. Undertegnede ..... Syvert Sparkevik ..... selger og overdrar herved av min eiendom ..... Sparkevik ..... gnr. 34 ..... bnr. 6 ..... i ..... Sør-Aurdal ..... herred til Staten v/arbeidsdepartementet Opland fylkes vegvesen til grustak et areal stort ..... 740 m² ..... ar + avfallsplass, beliggende ..... for en kjøpesum en gang for alle stor kr. ..... 300.- ..... heri også medregnet all den ulempe som benyttelsen av grustaket måtte medføre overensstemmende med bestemmelsene i vegloven og nærværende kontrakt. Grustakets form er angitt på vedlagte skisse og er i marken avmerket med steiner i hjørnene. Disse steiner skal vedlikeholdes av grunneieren. -

2. Mulig innhegning av grustaket er vegvesenet uvedkommende.-

3. Vegvesenet gis enerådighet over grustaket samt fri og uhindret adgang til såvel sommer som vinter å framskaffe materialer over eiendommen.-

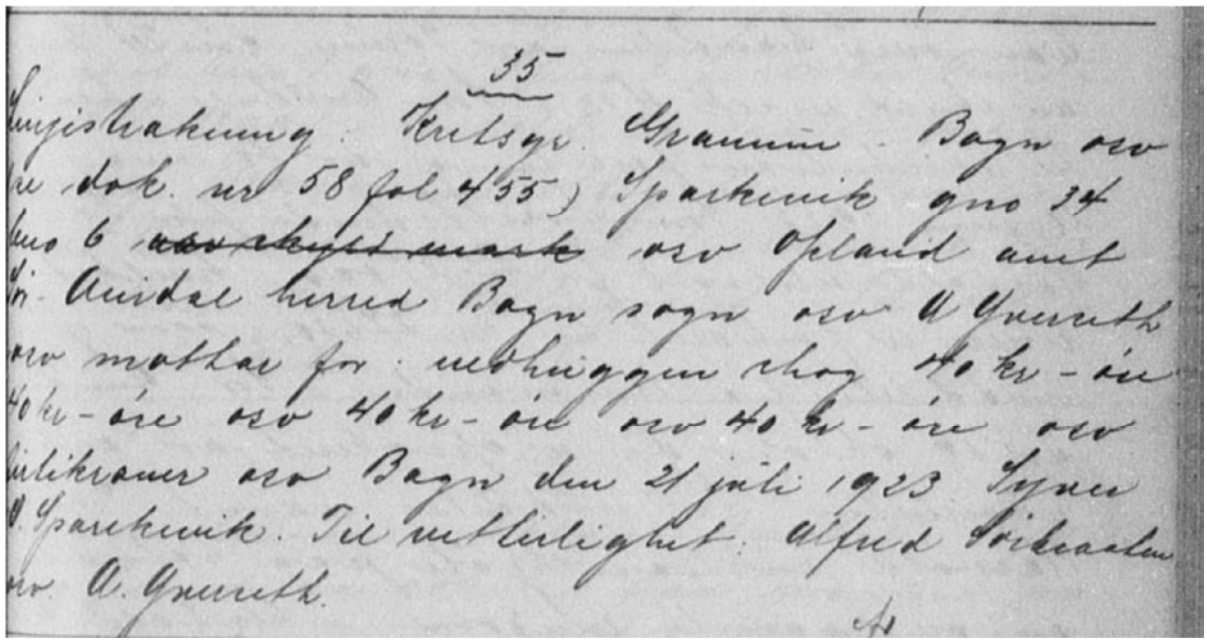
4. Den skog som står på stykket tilfaller grunneieren. Når grustaket er utbrukt faller grunnen uten vederlag tilbake til eiendommen. Tidspunkt herfor bestemmes av fylkesmannen overingeniøren. -

5. Nærværende kontrakt blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

6. Kjøpesummen utbetales selgeren når nærværende kontrakt er approbert av ~~fylkesmannen~~ vegdirektøren (eventuelt overingeniøren).-

Bagn den. 10. januar ..... 1944.

Syvert Sparkevik



35

Lysjeskakning. Kvitsøy. Gramm. Bagn ved
se dok. nr 58 fol 4/55) Sparkenik gno 34
bno 6 ~~overkjørt mark~~ ved Ogland amt
Vi. Aindal herred Bagn sogn ved A Ynnuth
ved matkar for. utbringen chog 40 kv-ire
40 kv-ire ved 40 kv-ire ved 40 kv-ire ved
likkaner ved Bagn den 21 juli 1923 Sygnen
A Sparkenik. Til vitterlighet. Alfred Vikeaasen
ved A. Ynnuth.

Nabolagsprofil

Valdresvegen 3506

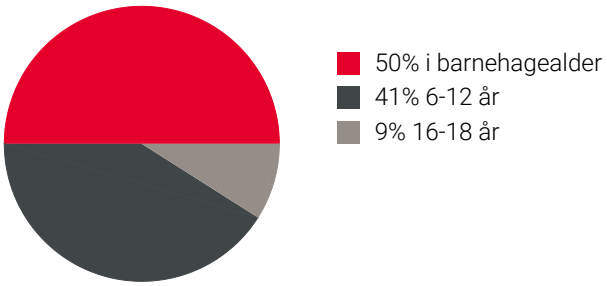
Offentlig transport

Sparkevik Linje 311	2 min 0.2 km

Skoler

Bagn skule (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	4 min 3.6 km
Sør-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 67 elever, 5 klasser	4 min 3.5 km
Valdres vidaregåande skule 547 elever	24 min 27.1 km

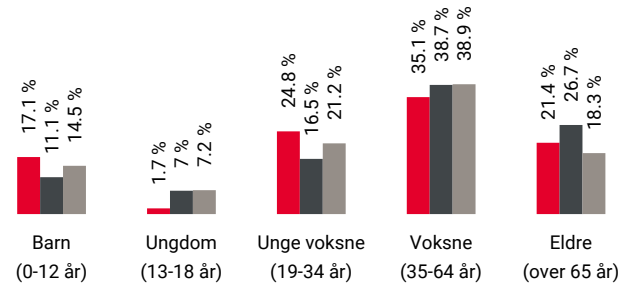
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Island	114	64
Kommune: Sør-Aurdal	2 889	1 807
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reinli barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 7.3 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 33 barn	18 min 18.1 km
Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 58 barn	22 min 23.5 km

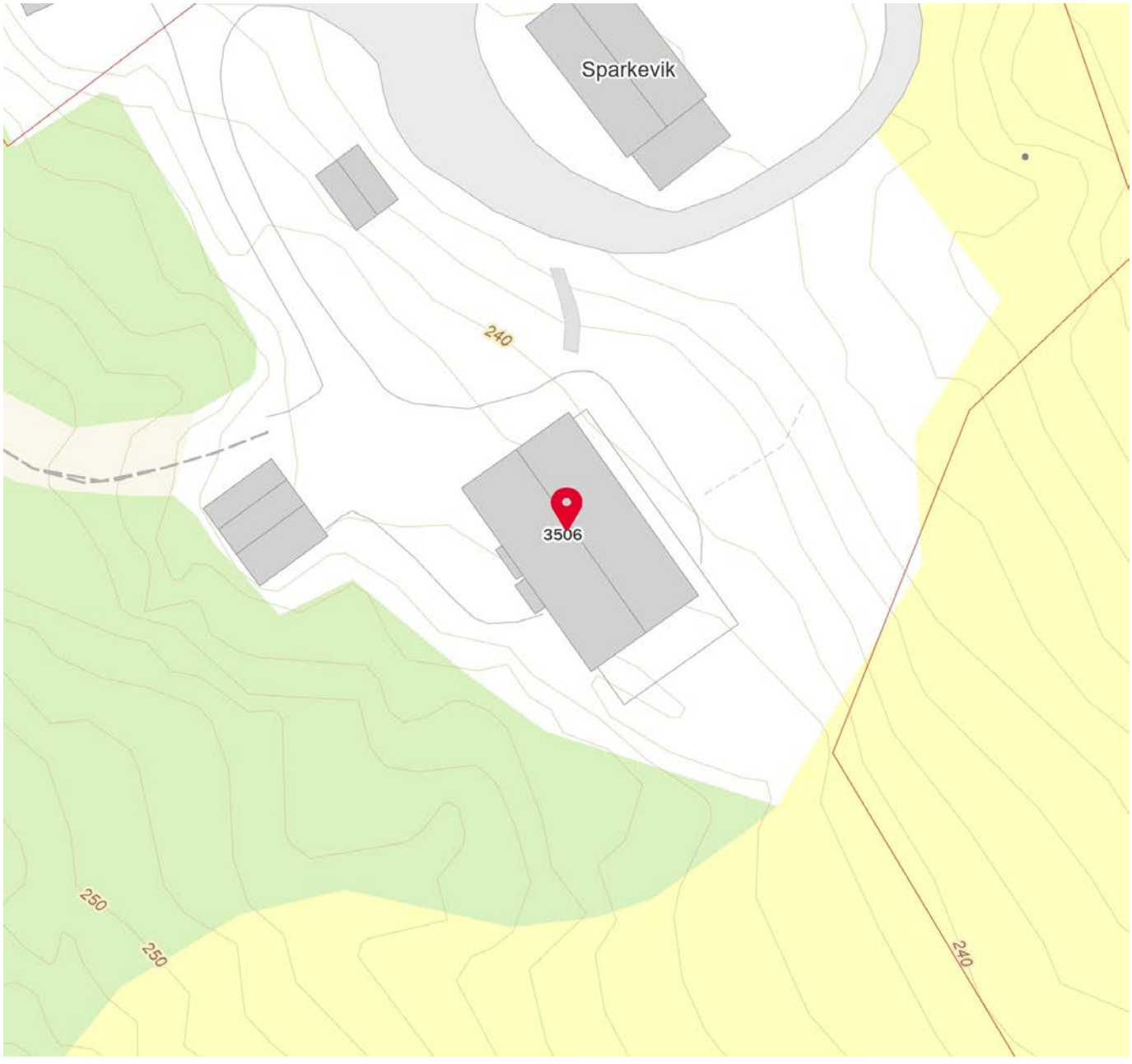
Dagligvare

Spar Bagn Post i butikk	3 min 3.3 km
Coop Prix Bagn PostNord	3 min 3.3 km

Sport

Sør-Aurdal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min 3.3 km
Fossvang allaktivitetsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	4 min 3.5 km
Valdres Treningssenter	27 min

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



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

Lokalbanken –
en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.

Valdres SPAREBANK

FRÅ VALDRES. FØR VALDRES.

Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tyinvegen 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Valdresvegen 3506
2930 BAGN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre