

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

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

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 900 000,-
Omkostn.: Kr 23 850,-
Total ink omk.: Kr 923 850,-
Selger: Bjørnar Andre Bjørnstad

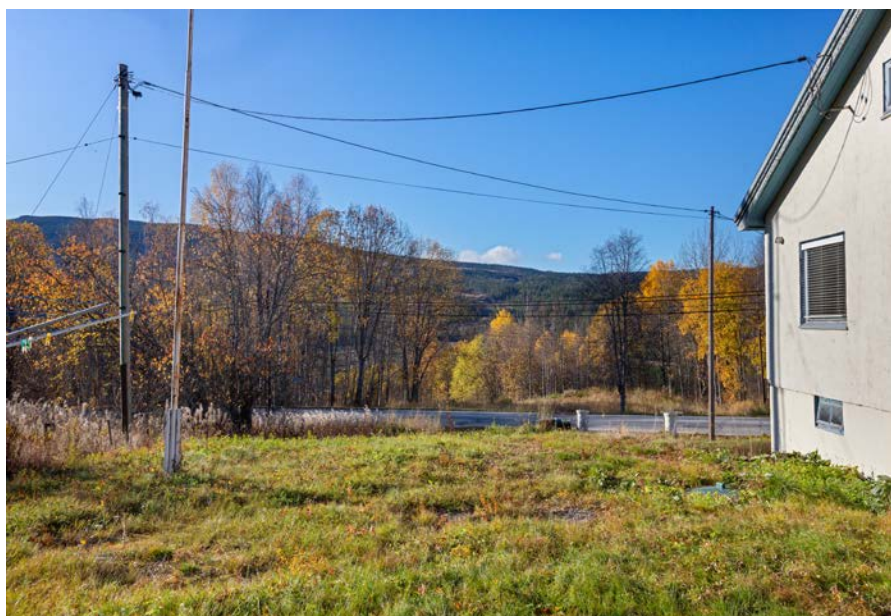
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 133/148 kvm
Tomtstr.: 1056 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1201250090

Enebolig med fin beliggenhet og gode solforhold i et rolig og naturskjønt område.

Velkommen til Soltun – en eiendom med fin beliggenhet i nordre Hedalen! Her bor du landlig og fredelig med utsikt og gode solforhold. Hedalen er en "aktiv" bygd med egen naturbarnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og en rekke lag og foreninger. Fra eiendommen er det ca. 4 minutters kjøring til barnehage og skole som ligger i samme bygg.

Boligen fra 1962 har hovedetasje, kjeller og kaldloft, og byr på stue med peis, lyst kjøkken fra 2010, delikat bad fra 2022 og et koselig soverom. I kjelleren finner du bad, vaskerom, garasje og rom innredet som musikkstudio. Uthuset gir ekstra lagringsplass.

Området byr på rikelige turmuligheter året rundt, samt jakt og fiske i Hedalsfjella. Her bor du landlig, og er et ideelt sted for den som ønsker fred, frisk luft og nærhet til naturen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	81
Kommunal informasjon	86
Info fra VKR	114
Info fra e-verk	115
Energiattest	116
Formuesverdi	117
Grunnbok	118
Dagbøker	120
Nabolagsprofil	126
Andre vedlegg	128
Budskjema	134

Om Hedalsvegen 2533

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 148 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Bad, musikkrom/studio, musikkrom/studio, garasje, gang 2 og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 68 m² Kjøkken, stue, gang, vindfang, bad og et soverom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Bod

Ikke målbare arealer

Loft 18 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1056 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt på hjørne mellom 2 veier. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet gressplen. I den sørøstre delen av tomta er det oppgitt å være noe naturlig terreng med stedlig vegetasjon. Terreng har slak helning mot hovedveien på nedsiden av eiendommen. Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som morenemateriale med sammenhengende dekke med tildels stor mektighet. Eiendommen ligger på ca 525 moh.

Oppgitt areal på 1 056 m² er et ca. areal hentet fra gammel skylddeling.

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

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 to grenser rosa, en grense er gul og en grense har stiplet linje.

Beliggenhet

Eiendommen "Soltun" har en attraktiv beliggenhet i den nordre delen av Hedalen, med fin utsikt mot de omkringliggende områdene. Her bor man med normalt gode solforhold og nærhet til naturen, samtidig som man har enkel adkomst til hovedveien FV 243 og den lokale grendeveien Bergsbakka.

Hedalen er en "aktiv" bygd med egen naturbarnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og en rekke lag og foreninger. Fra eiendommen er det ca. 4 minutters kjøring til barnehage og skole som ligger i samme bygg.

Joker Hedalen ligger ca. 5 minutters kjøring fra eiendommen. Dette er en velassortert butikk med dagligvarer, medisinutsalg, fiskeutstyr m.m. Butikken har fått utmerkelser fra Jøkerkjeden, og yter god service til sine kunder. Et par km lengre nord for butikken finner en bensinstasjon og bilverksted. Til Nes i Ådal med butikker, servering og bensinstasjon er det ca. 26 km.

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

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

Hedalsområdet byr på mange flotte hytte- og stølsområder, som Søbekkseter/ Hellsenningen, Teinvassåsen/Åurtjernåsen, Fledda, Vassfaret, Muggedalen m.m. Disse er alle områder med flott natur og variert terreng godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots. I skogsområdene i åsen på oversiden av eiendommen er det de senere årene kjørt opp skiløyper med scooter. Hedalen har også gode muligheter for jakt- og fiske.

Fra Hedalen går det vei over til Nesbyen i Hallingdal med f.eks. Bjørneparken i Flå, Langedrag Naturpark på Tunhovd og Tropicana på Gol. Mange fine turtips og mer informasjon om bygda kan en finne på <https://hedalen.no/bolyst/naturopplevelser/>

Soltun ligger ca. 35 minutters kjøring fra kommunesenteret Bagn, noe som gir god

balanse mellom landlig ro og tilgang til sentrale tjenester.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Enebolig og uthus.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggeår: 1962

Tilbygg / modernisering:

2010: Modernisering: Ny kjøkkeninnredning

2022: Ombygging: Ombygd soverom til bad i 1. etasje. Deler av stue er avdelt til soverom. Noe fornying på elanlegg og noe overflater. Nytt vindu i soverom 1. etasje.

Standard :

Boligen har boligstandard, materialbruk, utførelse og byggemåte typisk for oppføringstidspunkt, med noen oppgraderinger utført i nåværende eiers eietid.

Hovedkonstruksjoner er fra byggeår.

Vedlikehold :

Det er gjennomført noe renovering blant annet med ny drenering i løpet av de siste 2 åra. Bygget har noe vedlikeholds/ utbedringsbehov blant annet med takrenner.

Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes da det her er en bygning med hovedkonstruksjoner og taktekking med alder på vel 60 år.

Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler oppføringstidspunkt.

Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, utforming og dimensjonering. Hovedkonstruksjoner i bygget er fra byggeår.

Byggemåte er å se på solid og normal.

I kjeller er det en del innredede rom under terreng. Dette er vurdert som risiko konstruksjoner. Det er registrert problematikk med innsig av fukt og misfarging mur. Det er utført redrenering. Grunnet byggemåte vil fuktopptrekk fra grunn forekomme selv etter redrenering.

Bygget har eldre våtrom hvor behov for fornying må påregnes. Generelt er det en del bygningsdeler med tg2 grunnet alder, disse kan fortsatt ha normal funksjon og gjenværende leve/brukstid.

Det er registrert en del tg3 punkter blant annet for eldre våtrom, terrengutforming, takkonstruksjon, rom under terreng, elanlegg (manglende deksler i sikringsskap, kjellervindu og pipe.

I kjeller er det musikkrom/ studio. Rommet har liten tilgang på dagslys.

Det er opplyst om tidvis aktivitet av mus på loft. Ved befaringen er det registrert avverker etter dette.

Ved befaring i 2020 ble det registrert soppskader i kjeller, utover at treverk i området er fjernet er det ikke dokumentert annen sanering av skaden.

Våtrom fra 2022 har noe avvik fra gjeldene krav til våtrom ved etablering. Deler av badet er utført av eier som selvbygger.

Det er opplyst om skade grunnet frost og tilbakeslag i bad kjeller i egenerklæring. Det er forutsatt at skaden er utbedret. Dokumentasjon for utbedring er ikke fremvist.

Uthus er bygget med enkle uisolerte konstruksjoner. Bygget er i normal stand ut fra byggemåte og alder. Det presiseres her at deler av bygget er benyttet til lager, her er bygningsdeler lite synlig.

Oppsummert er det slik at det må forventes å gjennomføre tiltak med vedlikehold, utskifting av bygningsdeler/ komponenter og utbedringer på byggene. Tomten forøvrig fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG:

Taktekking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder. Det er takrenner av metall langs taksider.

Bygget har yttervegger murt av lettbetongblokker. Vegger er pusset utvendig og innvendig. Noe vegger med innlekting.

Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger.

Det er kaldtloft med tilgang via trapp. Synlig isolering av mineralull.
I kjeller og på loft er det vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.
Vinduer har trekarmer med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.
Vinduer med differensiert alder. Noen eldre vindu og et fra 2022.
Byggets ytterdør har finert Oljet/ lakkert overflate med sylinderlås.
Trapp foran inngang av betong med rampe foran inngangsdør. Delvis overbygd.

INNVENDIG:

Gulv har overflater av belegg, laminatgulv og murgulv i deler av kjeller/ garasje.
Vegger består av noe pussede/ malte murvegger, noe platekledning med malt overflate.
Himlinger med malt trepanel hovedetasje og underside dekke i kjeller.
Overflater fra byggeår, diverse tidspunkt og 2022.
Himlinger i musikkrom i kjeller har tekstilere overflater med stoff utenpå isolering/ innlekting. Det er etablert aktikkfremmende materiale under dekke. Gulv med teppe oppå betong.
Etasjeskiller mellom etasjer av plass støpt betongdekke.
Betonggulv på grunn i kjeller.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.
Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy.
Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det nyere elementpeis med innsats. . Sotluke er plassert i garasje i kjeller. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.
Vegger i kjeller under terreng har noen rom med utlekting og noen med pusset mur.
Trapp mellom kjeller og hovedetasje består av lakkert tretrapp.
Trappa har rekkverk med stående spiler og topprekke.
Trapp til loft av tre med malte overflater.Bratt enkel trapp/plassbygd.
Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer.
Dørblad har speilprofiler. Noe trehvite dører, noe beisete og malte dører.

TOMTEFORHOLD:

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.
Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.
Det er opplyst at ny drenering er etablert ca 2020.
Kjellermur av betong fra byggeår. Betongplate/ gulv på grunn.

Uthus:

Byggeår: 1992

Standard :

Enkel standard, uisolert bygning

Vedlikehold :

Normalt løpende vedlikehold må påregnes. Bygget er tildekketa av snø opp langs vegger og på tak ved befaringen.

Beskrivelse:

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av betongplate med grovstøp på grunn.

Yttervegger av reisverk. Uisolert.

Stående utvendig kledning av trepanel.

Saltak konstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av takplater av metall.

Lemmedører.

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

Verditakst

Kr 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Vannet frøs i 2023. Sisterne sprakk, og batteri i dusj måtte skiftes.
- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Varmekabler og elektrisk anlegg. Arbeid utført av Eltrikk AS. Rørsenteret Kongsberg.
- Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Bygd nytt bad.
- Pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei
- Pkt. 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Tilbakeslag på badet i kjelleren.
- Pkt. 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Bytte av toalett og batteri i dusj. Arbeid utført av Rørsenteret Kongsberg. Lie og Sønner.
- Pkt. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Fuktinnslag og dårlig drenering i 2020. Utbedret etter kjøp.
- Pkt. 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Sprekker i vegg i garasjen, vegg over garasjeport.
- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Mus på loftet til tider, sjelden.
- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Bytte av sikringsskap, nye stikk, varmekabler på bad. Arbeid utført av Eltrik AS.

- Pkt. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
- Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Eltrikk AS.
- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
- Pkt. 14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Drenering. Gjort av bror. Bad.
- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt inn garasjeport selv. Reparert skade på takplate etter snøras. Satt på pipehatt.
- Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Gjort om deler til stue til soverom. Soverom omgjord til bad.
- Pkt. 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

1. etg: Kjøkken, stue, gang, vindfang, bad og et soverom.

Kjeller: Bad, musikkrom/studio, musikkrom/studio, garasje, gang 2 og vaskerom.

Kaldtloft med noe enkelt tregulv.

Uthus med lagringsplass.

Standard

Soltun ligger idyllisk til i den nordre delen av Hedalen – et rolig og naturskjønt område omgitt av frodig landskap, lune tun og flott natur. Fra eiendommen har du fin utsikt mot omkringliggende områder, og her nyter du gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Bolighuset ble oppført i 1962 og fremstår med en planløsning, byggemåte og materialbruk som gjenspeiler byggeåret. Huset er oppført med yttervegger i lettbetongblokker som er pusset både utvendig og innvendig, og består av hovedetasje, kjeller og kaldtloft. I tillegg følger et uthus med god plass til redskap og lagring. Bygningsmassen er preget av elde og slitasje, og har behov for vedlikehold og oppgradering.

Trappen i betong leder opp til et overbygd inngangsparti – praktisk og beskyttende på dager med vær og vind.

Innvendig har boligen et lunt preg, med varierte overflater som laminat, belegg og mur i kjeller og garasje. Veggene har dels malt puss og dels platekledning, mens himlingene i hovedetasjen er kledd med malt trepanel.

Stua er husets naturlige samlingspunkt – et trivelig rom med plass til både spisegruppe og sofakrok. Vinduene slipper inn godt med dagslys og gir et fint utsyn mot naturen utenfor. Den nyere elementpeisen med innsats gir ikke bare effektiv oppvarming, men også en lun atmosfære og hyggelig innsyn til flammene på kalde kvelder.

Kjøkkenet har en praktisk og tidløs innredning. Her finner du skap med både tette og glassfelte dører, laminert benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Løsningen gir god arbeidsplass og fine lagringsmuligheter. Hvitevarer som komfyr, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap følger med i handelen.

Boligen har to bad, hvorav hovedbadet ble etablert i 2022. Det fremstår moderne med baderomsplater på veggene, belegg på gulv med varmekabler og himling med malte overflater. Rommet er innredet med servantskap, speil, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Soverommet i hovedetasjen er delikat innredet med plass til dobbeltseng og en romslig skyvedørsgarderobe. Her er det rolig atmosfære og gode lysforhold – et behagelig sted å trekke seg tilbake.

Fra entreén som har plass til yttertøy og sko, går det enkel trapp opp til kaldtloftet med enkelt tregulv – perfekt for oppbevaring.

I kjelleren er det flere innredede rom under terreng. Her finner du bad, vaskerom, to disponible rom som i dag er innredet som musikkrom/studio samt garasje. Rommene har begrenset tilgang på dagslys og mangler rømningsvei.

Eldre bad med belegg på gulv, panel på vegger og himling med plater. Badet har servantskap, overskap med speil og belysning, toalett og dusjkabinett.

Vaskerommet har belegg på gulv og en kombinasjon av mur og platevegger. Her finner du vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Musikkrommene har himlinger og vegger med tekstilere overflater med stoff, men gir også mulighet for hobbyaktiviteter, verksted eller ekstra oppbevaring.

Garasjen har adkomst via elektrisk leddport, og har en biloppstillingsplass eller mulighet for lagring av gressklipper, snøfreser ol.

På tunet står det et enkelt, uisolert uthus med god plass til oppbevaring av redskap, ved og annet utstyr.

Selger trekker spesielt frem den gode beliggenheten, bygdas trygge og sosiale miljø

samt den romslige eiendommen som noe av det han vil savne mest. Her bor du landlig, men likevel med kort avstand til alt Hedalen har å by på – et ideelt sted for den som ønsker fred, frisk luft og nærhet til naturen.

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

Taktekking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Nedløp og beslag,TG2

Det er takrenner av metall langs taksider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Vann som blir liggende ved mur vil kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i mur og oppfukting av grunn med påfølgende telepåvirkning.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Vurderes montering av snøfangere må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.

Veggkonstruksjon,TG2

Bygget har yttervegger murt av lettbetongblokker. Vegger er pusset utvendig og innvendig. Noe vegger med innlekting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Yttervegg med overganger mot dekke har noe kuldebroer som fører til varmetap/ kald

luft inn.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Avflassing puss må utbedres. Berører alle vegger. Tiltak med tilleggsisolering bør vurderes.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger. Det er kaldtloft med tilgang via trapp. Synlig isolering av mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredd for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk/oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon. Det mangler dampsperre på synlige områder himling sett fra loft. Konstruksjonen er ikke dokumentert lastdimensjonert.

Tiltak:

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Utbedring vurderes sammen med eventuelle tiltak takteking. Manglende dampsperre vil føre til dampgjennomgang opp på kaldtloft. Manglende lastdimensjonering er ikke uvanlig for konstruksjoner fra denne tidsperioden. Konstruksjonen er ikke dimensjonert etter dagens snølastkrav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer,TG3

I kjeller og på loft er det vinduer med trekarmen, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er en del oppsprekking i treverk rundt vinduer og i karmen. Et vindu er fjernet uten at vindushull er sikret/ tettet.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Åpent vindushull må tettes da fukt, smeltevann/ nedbør vil kunne drive inn i konstruksjoner. Utskifting av vinduer må vurderes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer - 2,TG2

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Toppengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Vinduer med differensiert alder. Noen eldre vindu og et fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Nytt vindu er utferdig utvendig, puss/ omramming og fullverdig beslag mangler. Deler av vinduer har generelt noe værslitasje. Eldre isolerglass vil normalt sett være utsatt for punktering.

Andre tiltak:

- Utvendig omramming/ puss/ beslag vindu soverom må ferdigstilles. Utskifting av eldre vinduer og glass må påregnes.

Dører,TG2

Byggets ytterdør har finert Oljet/ lakkert overflate med sylinderlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre dør med værslitasje på overflater. Noe treg lås og lukkemekanisme.

Tiltak:

- Justering og generelt vedlikehold gjennomføres. Utskifting av dør vurderes.

Utvendige trapper,TG2

Trapp foran inngang av betong med rampe foran inngangsdør. Delvis overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler håndløper på vegg. Betongoverflater har noe riss/ sprekker og avskalling Stolpe for overbygg og rekkverk står rett på betong og trekker fukt i endeved.

Tiltak:

- Håndløper bør monteres på vegg. Overflater bør utbedres for å hindre vider utvikling sprekker/ avskalling. Stolpe/ treverk bør beskyttes for fuktopptrekk i endeved.

Innvendig:

Overflater,TG2

Gulv har overflater av beleg, laminatgulv og murgulv i deler av kjeller/ garasje. Vegger består av noe pussede/ malte murvegger, noe platekledning med malt overflate.

Himlinger med malt trepanel hovedetasje og underside dekke i kjeller. Overflater fra byggeår, diverse tidspunkt og 2022.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av overflater har en del skader og slitasje. Tetting tidligere dør i innervegg gang/ stue er uferdig.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Noe utbedring av eksisterende overflater og noe utskifting må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller mellom etasjer av plass støpt betongdekke. Betonggulv på grunn i kjeller.

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.

Tiltak:

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

Radon,TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Eiendommen ligger i område med radonnivåer som kan være betydelige. Eventuelle behov for tiltak avklares med radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det nyere elementpeis med innsats. . Sotluke er plassert i garasje i kjeller. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Noe sotrenning ved feieluke. Pipas levetid er mer enn halvert.

Tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Renovering av pipe må vurderes gjennomført. Tilgjengeliggjøring pipevangervil kunne berøre både kjøkken og bad.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG3

Vegger i kjeller under terreng har noen rom med utlekting og noen med pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er åpnet område i musikkrom mot Bergsbakka ved å løsne tekstilduk. Her er det utført måling i utlekting og sjekk av innside mur. Vektprosent i lekt bunn vegg er 20. I bad er det målbar fukt i innlektede vegger med panel. I garasje er det fuktmerker og misfarging på gulv og på deler av vegger. Ved befaring i 2020 ble det registrert sopp og fuktproblematikk i kjeller ved trapp. Her er treverk i hovedsak fjernet.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Byggemåte kjellervegger og fundament på stedlige masser tilsier at kjeller her i utgangspunktet ikke er egnet for innlekting. Konstruksjonen er en risiko konstruksjon hvor fuktskader vil kunne oppstå. Det er her avdekket målbar fukt i innlektede vegger. Tiltak må vurderes. Dokumentasjon for sanering/ utbedring soppskade må

fremskaffes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2

Trapp mellom kjeller og hovedetasje består av lakkert tretrapp. Trappa har rekkverk med stående spiler og topprekke. Trapp til loft av tre med malte overflater.Bratt enkel trapp/ plassbygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmen. Dørblad har speilprofiler. Noe trehvite dører, noe beisede og malte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Badet har vegger med baderomsplater og himling med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dokumentasjon utførelse mangler. Det er spor etter skjærekant ved noen hjørnelister, indikerer at plater ikke er helt inne i spor. Noe fugeløsninger på hjørne i dusj som er vurdert som svak. Det stikker ut plastremse under plate i dusjsone, må undersøkes, skal ikke være dampspørre på innvendig delevegg. Avstand mellom bunn veggplate og gulv er stedvis liten. Det er ikke lagt inn bunnlist annet enn i dusj. Det er lite synlig silikoner/ fuge langs bunnlist.

Tiltak:

- En bør vurdere noe tiltak med forbedring av løsning fuging i dusj. Plastremse må sjekkes ut. Utførelse og løsning plater kan føre til redusert levetid. Omlegging av plater vegg vurderes. Manglende tiltak vil kunne føre til lekkasje ut av rommet og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulv i badet har overflate av belegget med oppbrett på vegg. Oppvarming med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Manglende fall vil kunne føre til at bruks og lekkasjevann blir liggende på gulv.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i gulv i dusjnise. Membran/ tettesjikt består avsynlig belegg med oppbrett på vegg. Ukjent om det er membran utover baderomplater i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er noe liten høydeforskjell mellom membran ved topp sluk og dørterskel. Det er som nevnt i beskrivelse vegg noen svake løsninger vedrørende tetting i overganger innkassing etablert inne i dusjnise.

Tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Utbedring sees i sammenheng med tiltak veggplater. Manglende tiltak vil kunne føre til lekkasje ut av rommet og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller > Bad

Generell,TG3

Bad i kjeller med belegg på gulv, vegger med panel ned på belegg, himling med plater. Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran utover flatt belegg på gulv. Rommet er innredet med skap, servantskap/ servant, toalett og dusjkabinett. Bad med ukjent alder, eldre enn 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert fukt i bunn av vegg. Vegg under terreng kan skyldes fuktinnsig fra utsiden. Badet er uansett ikke bygget som fullverdig våtrom.

Tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- En må vurdere risikoen ved å etablere våtrom / innredet rom i kjeller med vegger under terreng. Ut fra øvrige konstruksjoner er dette en risiko konstruksjon.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til badet enten er murvegger eller vegger

i vaskerom som også er våtrom. Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak vurderes for hele våtrommet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Vaksrom i kjeller med ukjent byggeår, men før 1997. Rommet har gulvbelegg på gulv, noe murvegger og noe vegger med platekledning. Malte overflater vegg og himling. Det er vaskekum , varmtvannbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet. Ventilering med ventil over dør mot garasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting, Eldre tettesjikt og installasjoner.

Andre tiltak:

- Vaskerom med eldre overflater og tettesjikt. Renovering av rommet anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til vaskerommet enten er murvegger eller vegger i bad som også er våtrom. Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Rommet holdes under tilsyn og tiltak vurderes ved behov.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobberør til kjøkken og bad/ vaskerom kjeller. Rør med differensiert alder der noe er fra byggeår. Vannrør med rør i rør opplegg til bad etablert i 2022. Disse er avsluttet under himling i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Avløpsrør,TG2

Hoveddel av avløpsrør som er synlige består av plastrør. Mulig noe støpejernsrør som ikke er synlige. Noe rør med ukjentalder men eldre enn 25 år. Noe rør fra 2010 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder deler av avløpsrør blant annet i kjeller. Det er opplyst i egenerklæring at det har vært tilbakeslag i bad kjeller. Tidspunkt er ikke oppgitt.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Forhold rundt tidligere tilbakeslag må sjekkes ytterligere. Behov for tiltak må påregnes.

Ventilasjon,TG2

Bygget har naturlig ventilering med blant annet vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset ventilering utover luftvinduer.

Tiltak:

- Eksisterende ventilering har vært tilstrekkelig til nå. Dette my grunnet byggets byggemåte med noe utettheter. Ved endring av konstruksjoner vil forbedring av ventylering være aktuelt. Det vurderes å etablere ventiler i vegger ved behov.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter. Ukjent alder, men mer enn 20 år. Produktinformasjon er overmalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg,TG3

Bygget har elanlegg med inntakssikringer på loft. Det er sikringstavle med automatsikringer i gang. Ledningsnett og punkter er montert utenpå overflater. Det er faste lyspunkter i himlinger rundt i bygget. Det er i tillegg eltavle/ skap med avkligte ledninger i gang. Det er varmekabler i bad hovedetasje, panelovner på vegger rundt i bygget.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2022. Det er i følge eier gjort vesentlige tiltak på elanlegg og sikringsskap, blant annet i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Faktura og dokumentasjon er fremlagt ved befaringen.

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring fra 2022 er fremlagt ved befaringen.

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? Ukjent. Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei. Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

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.

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? Ja.

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? Ja. Ut fra at bygget har elanlegg med en del eldre komponenter og det mangler noe deksler i sikringsskap er det anbefalt å gjennomføre en utvidet elkontroll. Forhold rundt sikringsskap under himling med avklippede ledninger må avklares.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er opplyst at ny drenering er etablert ca 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Topp grunnmursplast mangler topplist og henger stedvis ut slikat nebør kan legge seg mellom mur og grunnmurplast.

Tiltak:

- Topplist grunnmursplast bør monteres. Ut fra byggemåte ved oppføring vil det selv om det er drenert kunne forekomme fuktopptrekk fra grunn under bygget.fuktopptrekk fra grunn.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Kjellermur av betong fra byggeår. Betongplate/ gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG3

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Gjelder spesielt på oversiden og sørsiden av bygget.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Konsekvens vedrørende avmerking for flomsone over bygg på eiendommen må avklares med offentlig myndighet/ kommune. Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales for å begrense at vann på terreng renner mot bygget..

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og antatt overløpsgrøft.

Eldre anlegg uten dokumentasjon. Avløpsrør er ikke synlige, ut fra byggeår er det vurdert at avløpsrør består av støpejernsrør Vanntilkobling fra borehullsbrønn av nyere dato. Vannledninger av plast.

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.
- Tilbakeslag skal ha forekommet.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det har vært tilbakeslag, noe som indikerer at tiltak må påregnes.

Septiktank, TG2

Septiktank av ukjent type, plastlokk over tank sitter fast / frosset ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert, med unntak av seng, garderobeskap, utemøbler og veggghengt tv som følger med. Det er ferdig vasket til visning, og det vil ikke bli noe ytterligere vasket utover dette.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel Tv.

Tilfredsstillende mobildekning.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80409939

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist feiing: 03.07.2025. Ingen anmerkninger.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Varmekabler i bad hovedetasje.

Info strømforbruk

Sør Aurdal Energi opplyser:

Strømanlegget i Hedalsvegen 2533 ble sist kontrollert den 13.11.2008. Ny eier erfaringsmessig må belage seg på tilsyn innen kort tid.

Forbruket i 2024 var på 11783 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger opplyser at det ikke er avtalt Norgespris.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 900 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Brannsyn, feiing: kr. 686,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.294,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.405,- + Slamavskiller kr.531,- pr. m3.

Slamavskiller tømmes annet hvert år.

Tilsynsgebyr privat avløp kr. 500,-

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

Formuesverdi primær

Kr 300 386

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 201 545

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 30 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:

3449/86/30:

12.08.1963 - Dokumentnr: 2088 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

16.10.1959 - Dokumentnr: 1817 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:86 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1281063 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:86 Bnr:30

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.

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. 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? Ja

Blant annet etablering av nytt bad.

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

I 1. etasje er det rømningsvei via ytterdør og via vinduer. I kjeller er det utgang via garasje og opp til etasjen over med trapp. Ikke rømningsveier direkte fra oppholdsrom i kjeller. Rom innredet som oppholdsrom i kjeller mangler dagslysflater.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. 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 avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Ikke rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst med veistubb inn på eiendommen fra FV 243 . Opprinnelig innkjøring til eiendommen er veistubben fra FV243, i senere tid har det også blitt benyttet innkjøring fra Bergsbakka.

Eiendommen har privat vannanlegg med borehullsbrønn på eiendommen. Det er opplyst at pumpe i borehullsbrønn er byttet ca 2018.

Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Se infoskriv fra kommunen i salgsoppgaven.

Privat avløpsanlegg. Plassering infiltrasjonsgrøfter og alder anlegg er ikke opplyst ved befaringen.

Info fra VKR:

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.

Info fra Sør-Aurdal kommune:

Denne boligen har et eldre avløpsanlegg. Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt.

Se infoskriv fra kommunen i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Delarealer:

Delareal: 1 640 m

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

Delareal: 1 640 m

BestemmelseOmrådenavn: Retningslinje

KPBestemmelseHjemmel: krav om reguleringsplan

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

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Høy forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

Huset har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

23 850 (Omkostninger totalt)

39 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

923 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

939 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

942 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 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 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

Celine Høyne Fjeld
Eiendomsmeglerfullmektig
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Tlf: 473 92 955

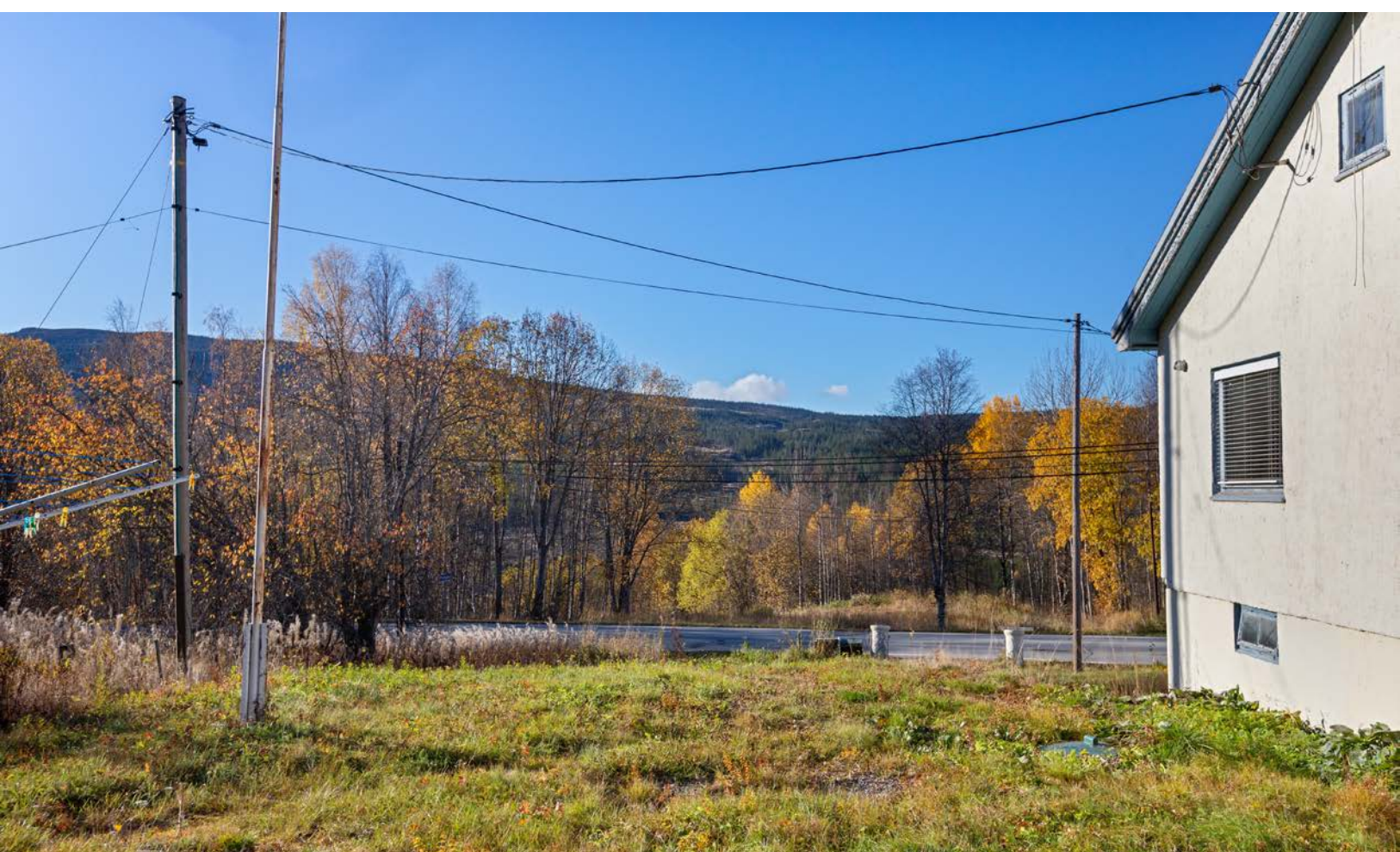
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.12.2025









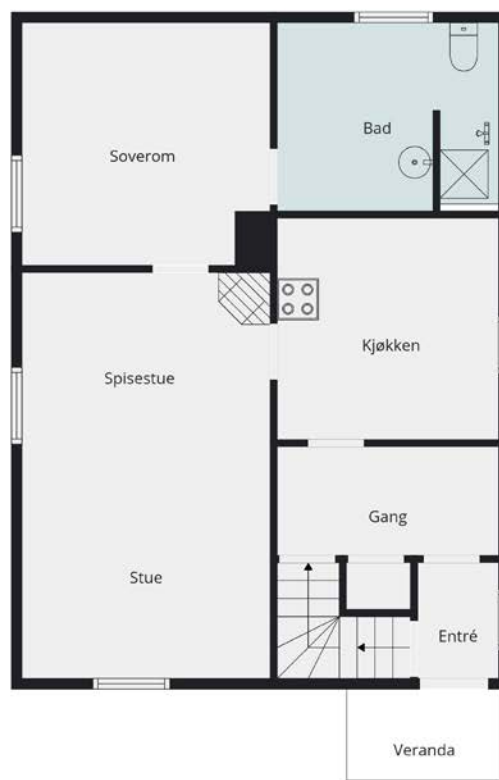


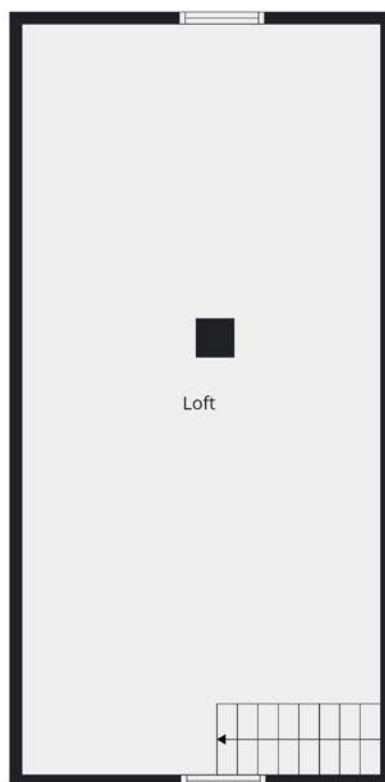
























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 86, bnr. 30

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 19145-1165

Referansenummer: JA1209

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen på Soltun består av bolighus oppført i 1962 og har planløsning, byggemåte, utførelse og materialbruk som gjenspeiler byggeår. Det er videre uthusbygg fra 1992. Boligen har kjeller og 1. etasje. I tillegg er det kaldtloft med noe enkelt tregulv uten målbart areal.

Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler oppføringstidspunkt. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, utforming og dimensjonering. Hovedkonstruksjoner i bygget er fra byggeår. Byggemåte er å se på solid og normal.

I kjeller er det en del innredede rom under terreng. Dette er vurdert som risiko konstruksjoner. Det er registrert problematikk med innsig av fukt og misfarging mur. Det er utført redrenering. Grunnet byggemåte vil fuktopptrekk fra grunn forekomme selv etter redrenering.

Bygget har eldre våtrom hvor behov for fornying må påregnes. Generelt er det en del bygningsdeler med tg2 grunnet alder, disse kan fortsatt ha normal funksjon og gjenværende leve/brukstid.

Det er registrert en del tg3 punkter blant annet for eldre våtrom, terrengutforming, takkonstruksjon, rom under terreng, elanlegg (manglende deksler i sikringssskap, kjellervindu og pipe).

I kjeller er det musikkrom/ studio. Rommet har liten tilgang på dagslys

Det er opplyst om tidvis aktivitet av mus på loft. Ved befaringen er det registrert avverker etter dette.

Ved befaring i 2020 ble det registrert soppskader i kjeller, utover at treverk i området er fjernet er det ikke dokumentert annen sanering av skaden.

Våtrom fra 2022 har noe avvik fra gjeldene krav til våtrom ved etablering. Deler av badet er utført av eier som selvbygger.

Det er opplyst om skade grunnet frost og tilbakeslag i bad kjeller i egenerklæring. Det er forutsatt at skaden er utbedret. Dokumentasjon for utbedring er ikke fremvist.

Uthus er bygget med enkle uisolerte konstruksjoner. Bygget er i normal stand ut fra byggemåte og alder. Det presiseres her at deler av bygget er benyttet til lager, her er bygningsdeler lite synlig.

Oppsummert er det slik at det må forventes å gjennomføre tiltak med vedlikehold, utskifting av bygningsdeler/ komponenter og utbedringer på byggene.

Tomten forøvrig fremstår som normalt vedlikeholdt.

Får detaljer vises det til bygningsdelsbeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

DEt er takrenner av metall langs taksider.

Bygget har yttervegger murt av lettbetongblokker. Vegger er pusset utvendig og innvendig. Noe vegger med innlekting.

Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger.

Det er kaldtloft med tilgang via trapp. Synlig isolering av mineralull.

I kjeller og på loft er det vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindue og varevindue 1 pluss 1 lags glass.

Vinduer har trekarm med malt overflate. Topphengslede åpningsvindue. 2 lags isolerglass.

Vinduer med differensiert alder. Noen eldre vindue og et fra 2022.

Byggets ytterdør har finert Oljet/ lakkert overflate med sylinderlås.

Trapp foran inngang av betong med rampe foran inngangsdør. Delvis overbygd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av beleg, laminatgulv og murgulv i deler av kjeller/ garasje.

Vegger består av noe pussede/ malte murvegger, noe platekledning med malt overflate.

Himlinger med malt trepanel hovedetasje og underside dekke i kjeller.

Overflater fra byggeår, diverse tidspunkt og 2022.

Himlinger i musikkrom i kjeller har tekstilene overflater med stoff utenpå isolering/ innlekting. Det er etablert aktikkfremmende materiale under dekke. Gulv med tepper oppå betong.

Etasjeskiller mellom etasjer av plass støpt betongdekke.

Betonggulv på grunn i kjeller.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det nyere elementpeis med innsats. . Sotluke er plassert i garasje i kjeller. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vegger i kjeller under terreng har noen rom med utlekting og noen med pusset mur.

Trapp mellom kjeller og hovedetasje består av lakkert tretrapp.

Trappa har rekkverk med stående spiler og topprekke.

Trapp til loft av tre med malte overflater.Bratt enkel trapp/ plassbygd.

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarm. Dørblad har speilprofiler. Noe trehvite dører, noe beiseide og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad etablert 2022. Bad med beleg, baderomsplater og dusjnische.

Badet har vegger med baderomsplater og himling med malte overflater.

Gulv i badet har overflate av beleg med oppbrett på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk i gulv i dusjnise. Membran/ tettesjikt består avsynlig belegget med oppbrett på vegg. Ukjent om det er membran utover baderomplater i våtsoner.

Badet er innredet med servantskap/ servant, opplegg for vaskemaskin, toalett og veggmontert dusj i dusjnise.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Det murvegges i tilstøtende vegger mot bad/ dusj. Hulltaking er ikke gjennomført. mot bad.

Bad

Bad i kjeller med belegg på gulv, vegger med panel ned på belegg, himling med plater. Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran utover flatt belegg på gulv. Rommet er innredet med skap, servantskap/ servant, toalett og dusjkabinett. Bad med ukjent alder, eldre enn 1997

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til badet enten er murvegger eller vegger i vaskerom som også er våtrom.

Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller med ukjent byggeår, men før 1997. Rommet har gulvbelegg på gulv, noe murvegger og noe vegger med platekledd. Malte overflater vegg og himling. Det er vaskesum, varmtvannbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventilering med ventil over dør mot garasje.

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til vaskerommet enten er murvegger eller vegger i bad som også er våtrom.

Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Noe overskap med glassfelt i dører. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er fra 2010.

Fliser over benkeplate mot overskap.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobberør til kjøkken og bad/ vaskerom kjeller. Rør med differensiert alder der noe er fra byggeår. Vannrør med rør i rør opplegg til bad etablert i 2022. Disse er avsluttet under himling i vaskerom i kjeller.

Hoveddel av avløpsrør som er synlige består av plastrør. Mulig noe støpejernrør som ikke er synlige. Noe rør med ukjent alder men eldre enn 25 år. Noe rør fra 2010 og 2022.

Bygget har naturlig ventilering med blant annet vinduer.

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter.

Ukjent alder, men mer enn 20 år. Produktinformasjon er overmalt.

Bygget har elanlegg med inntakssikringer på loft. Det er sikringstavle med automatsikringer i gang. Ledningsnett og punkter er montert utenpå overflater.

Det er faste lyspunkter i himlinger rundt i bygget.

Det er i tillegg eltavle/ skap med avkiplede ledninger i gang.

Det er varmekabler i bad hovedetasje, panelovner på vegger rundt i bygget.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Det er opplyst at ny drenering er etablert ca 2020.

Kjellermur av betong fra byggeår. Betongplate/ gulv på grunn.

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkum og antatt overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Avløpsrør er ikke synlige, ut fra byggeår er det vurdert at avløpsrør består av støpejernrør

Vanntilkobling fra borehullsbrønn av nyere dato. Vannledninger av plast

Septiktank av ukjent type, plastlokk over tank sitter fast / frosset ved befaringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger som viser boligens planløsning og utforming.. Ut fra oppføringstidspunkt 1962 er ikke dette unormalt.

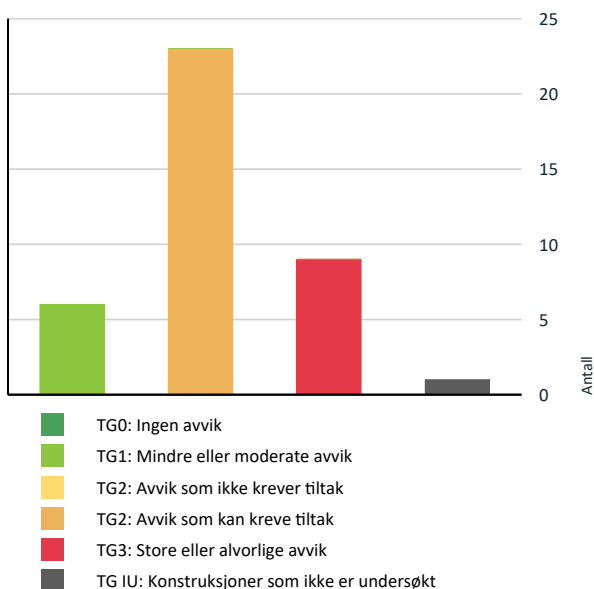
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1992 og bygningstype er ikke dette unormalt.

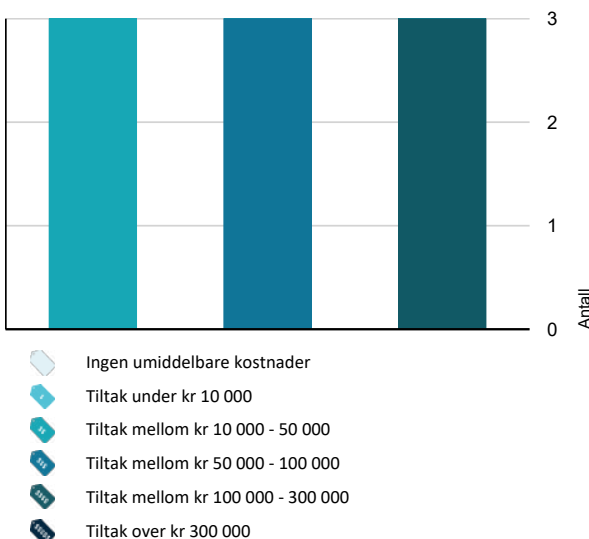
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det minusgrader og oppholdsvær. Terreng og tak er dekket med snø.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Opplysninger om alder og tiltak etter byggeår er opplyst av eier. Ved vurdering av markedsverdi og beregning av teknisk verdi er det forutsatt at oppstått vannskade utbedres som forsikringssak. Fradrag for skadeutbedringer er ikke gjort for dette forholdet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[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 > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra tidligere takst/ rapport

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig.

Standard

Boligen har boligstandard, materialbruk, utførelse og byggemåte typisk for oppføringstidspunkt, med noen oppgraderinger utført i nåværende eiers eietid. Hovedkonstruksjoner er fra byggeår.

Vedlikehold

Det er gjennomført noe renovering blant annet med ny drenering i løpet av de siste 2 åra. Bygget har noe vedlikeholds/utbedringsbehov blant annet med takrenner. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler må påregnes da det her er en bygning med hovedkonstruksjoner og takteking med alder på vel 60 år.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2022	Ombygging	Ombygd soverom til bad i 1. etasje. Deler av stue er avdelt til soverom. Noe fornying på elanlegg og noe overflater. Nytt vindu i soverom 1. etasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

DEt er takrenner av metall langs taksider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Vann som blir liggende ved mur vil kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i mur og oppfukning av grunn med påfølgende telepåvirkning

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vurderes montering av snøfangere må det sjekkes ut at konstruksjonen tåler eventuelle nye påkjenninger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget har yttervegger murt av lettbetongblokker. Vegger er pusset utvendig og innvendig. Noe vegger med innlekting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Yttervegg med overganger mot dekke har noe kuldebroer som fører til varmetap/ kald luft inn.

Konsekvens/tiltak

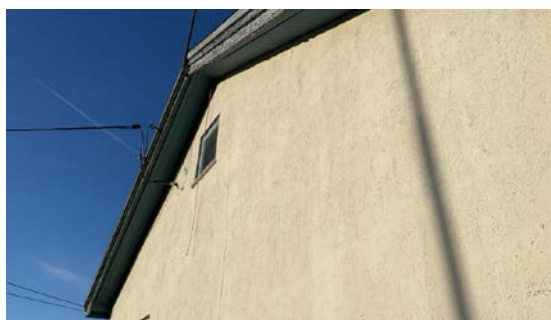
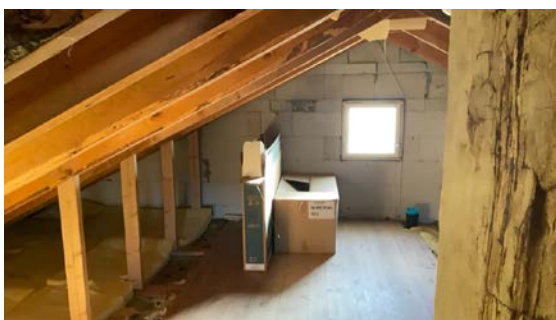
- Lokal utbedring må utføres.

Avflassing puss må utbedres. Berører alle vegger.

Tiltak med tilleggisolering bør vurderes



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger. Det er kaldtloft med tilgang via trapp. Synlig isolering av mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk/oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

Det mangler dampsperre på synlige områder himling sett fra loft. Konstruksjonen er ikke dokumentert lastdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Utbedring vurderes sammen med eventuelle tiltak taktekking. Manglende dampsperre vil føre til dampgjennomgang opp på kaldtloft. Manglende lastdimensjonering er ikke uvanlig for konstruksjoner fra denne tidsperioden. Konstruksjonen er ikke dimensjonert etter dagens snølastkrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Vinduer

I kjeller og på loft er det vinduer med trekarmen, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er en del oppsprekking i treverk rundt vinduer og i karmen. Et vindu er fjernet uten at vindushull er sikret/tettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Åpent vindushull må tettes da fukt, smelte vann/ nedbør vil kunne drive inn i konstruksjoner. Utskifting av vinduer må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer har trekarmmer med malt overflate. Topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.
Vinduer med differensiert alder. Noen eldre vindu og et fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Nytt vindu er utferdig utvendig, puss/ omramming og fullverdig beslag mangler.

Deler av vinduer har generelt noe værslitasje. Eldre isolerglass vil normalt sett være utsatt for punktering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig omramming/ puss/ beslag vindu soverom må ferdigstilles.
Utskifting av eldre vinduer og glass må påregnes.

TG 2 Dører

Byggets ytterdør har finert Oljet/ lakkert overflate med sylinderlås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med værslitasje på overflater. Noe treg lås og lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og generelt vedlikehold gjennomføres. Utskifting av dør vurderes.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngang av betong med rampe foran inngangsdør. Delvis overbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler håndløper på vegg. Betongoverflater har noe riss/ sprekker og avskalling

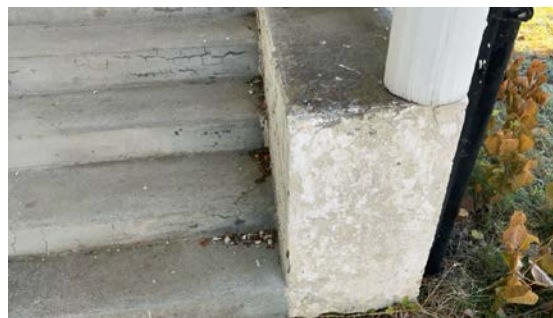
Stolpe for overbygg og rekkverk står rett på betong og trekker fukt i endaved.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg. Overflater bør utbedres for å hindre videre utvikling sprekker/ avskalling.

Stolpe/ treverk bør beskyttes for fuktopptrekk i endaved.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av beleg, laminatgulv og murgulv i deler av kjeller/ garasje.

Vegger består av noe pussede/ malte murvegger, noe platekledning med malt overflate.

Himlinger med malt trepanel hovedetasje og underside dekke i kjeller. Overflater fra byggeår, diverse tidspunkt og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Deler av overflater har en del skader og slitasje. Tetting tidligere dør i innervegg gang/ stue er uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe utbedring av eksisterende overflater og noe utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater - 2

Himlinger i musikkrom i kjeller har tekstilerte overflater med stoff utenpå isolering/ innlekting. Det er etablert aktikkfremmende materiale under dekke. Gulv med teppe oppå betong.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjer av plass støpt betongdekke. Betonggulv på grunn i kjeller.

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.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eiendommen ligger i område med radonnivåer som kan være betydelige. Eventuelle behov for tiltak avklares med radonmålinger

1 TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det nyere elementpeis med innsats. . Sotluke er plassert i garasje i kjeller. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
Noe sotrenning ved feiluke.
Pipas levetid er mer enn halvert

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Renovering av pipe må vurderes gjennomført.
Tilgjengeliggjøring pipevangervil kunne berøre både kjøkken og bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger i kjeller under terreng har noen rom med utlekting og noen med pusset mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er åpnet område i musikkrom mot Bergsbakka ved å løsne tekstilduk. Her er det utført måling i utlekting og sjekk av innside mur. Vektprosent i lekt bunn vegg er 20. I bad er det målbar fukt i innlektede vegger med panel. I garasje er det fuktmerker og misfarging på gulv og på deler av vegger.

Ved befaring i 2020 ble det registrert sopp og fuktproblematikk i kjeller ved trapp. Her er treverk i hovedsak fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Byggemåte kjellervegger og fundament på stedlige masser tilsier at kjeller her i utgangspunktet ikke er egnet for innlekting. Konstruksjonen er en risiko konstruksjon hvor fuktskader vil kunne oppstå. Det er her avdekket målbar fukt i innlektede vegger.

Tiltak må vurderes.

Dokumentasjon for sanering/ utbedring soppskade må fremskaffes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller og hovedetasje består av lakkert tretrapp. Trappa har rekkverk med stående spiler og topprekke. Trapp til loft av tre med malte overflater. Bratt enkel trapp/ plassbygd.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

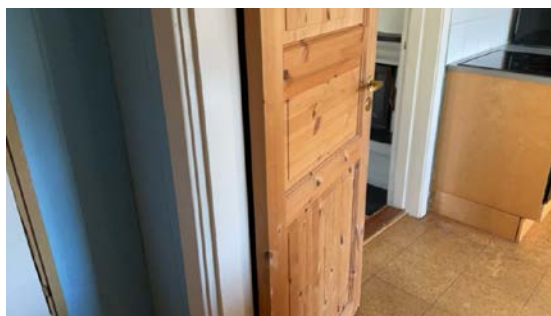
Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmen. Dørblad har speilprofiler. Noe trehvite dører, noe beisede og malte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad etablert 2022. Bad med beleg, baderomsplater og dusjnise.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomsplater og himling med malte overflater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dokumentasjon utførelse mangler. Det er spor etter skjærekant ved noen hjørnelister, indikerer at plater ikke er helt inne i spor. Noe fugeløsninger på hjørne i dusj som er vurdert som svak. Det stikker ut plastremse under plate i dusjsone, må undersøkes, skal ikke være dampspærre på innvendig delevegg. Avstand mellom bunn veggplate og gulv er stedvis liten. Det er ikke lagt inn bunnlist annet enn i dusj. Det er lite synlig silkonerings/ fuge langs bunnlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En bør vurdere noe tiltak med forbedring av løsning fuging i dusj. Plastremse må sjekkes ut. Utførelse og løsning plater kan føre til redusert levetid. Omlegging av plater vegg vurderes. Manglende tiltak vil kunne føre til lekkasje ut av rommet og skader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv i badet har overflate av belegget med oppbrett på vegg. Oppvarming med varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende fall vil kunne føre til at bruks og lekkasjevann blir liggende på gulv.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv i dusjnisse. Membran/ tettesjikt består avsynlig belegget med oppbrett på vegg. Ukjent om det er membran utover baderomplater i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.

Det er noe liten høydeforskjell mellom membran ved topp sluk og dørterskel. Det er som nevnt i beskrivelse vegg noen svake løsninger vedrørende tetting i overganger innkassing etablert inne i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Utbedring sees i sammenheng med tiltak veggplater.

Manglende tiltak vil kunne føre til lekkasje ut av rommet og skader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap/ servant, opplegg for vaskemaskin, toalett og veggmontert dusj i dusjnisse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det murvegger i tilstøtende vegger mot bad/ dusj. Hulltaking er ikke gjennomført. mot bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

1 TG 3 Generell

Bad i kjeller med belegget på gulv, vegger med panel ned på belegget, himling med plater. Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran utover flatt belegget på gulv. Rommet er innredet med skap, servantskap/ servant, toalett og dusjkabinett. Bad med ukjent alder, eldre enn 1997

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fukt i bunn av vegg. Vegg under terreng kan skyldes fuktinnslag fra utsiden. Badet er uansett ikke bygget som fullverdig våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

En må vurdere risikoen ved å etablere våtrom / innredet rom i kjeller med vegger under terreng. Ut fra øvrige konstruksjoner er dette en risiko konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til badet enten er murvegger eller vegger i vaskerom som også er våtrom. Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak vurderes for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaksrom i kjeller med ukjent byggeår, men før 1997. Rommet har gulvbelegg på gulv, noe murvegger og noe vegger med platekledning. Malte overflater vegg og himling. Det er vaskekum, varmtvannbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet. Ventilering med ventil over dør mot garasje.

Vurdering av avvik:

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

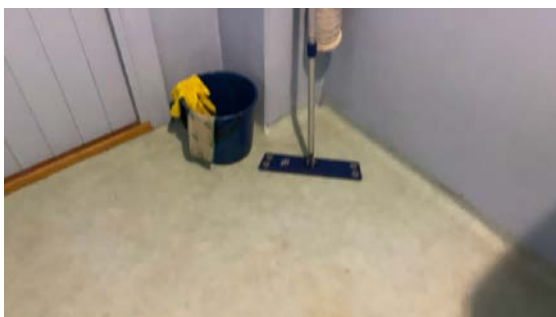
Det er rørgjennomføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting. Eldre tettesjikt og installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom med eldre overflater og tettesjikt. Renovering av rommet anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende vegger til vaskerommet enten er murvegger eller vegger i bad som også er våtrom. Det er utført målinger inne i badet i bunn av vegger.

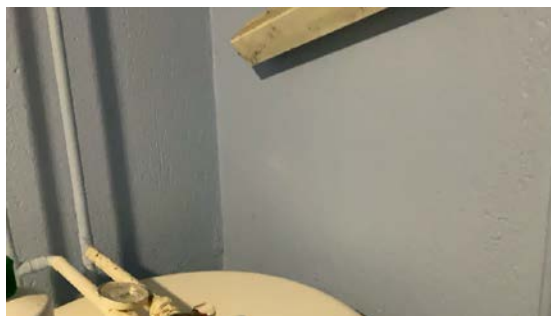
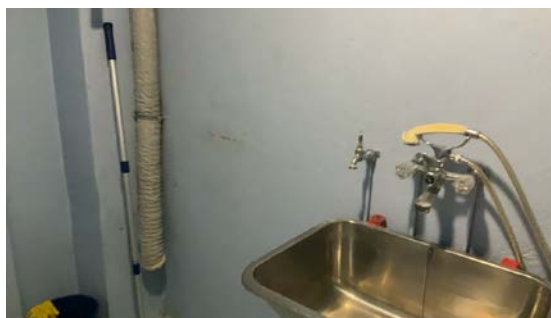
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet holdes under tilsyn og tiltak vurderes ved behov.



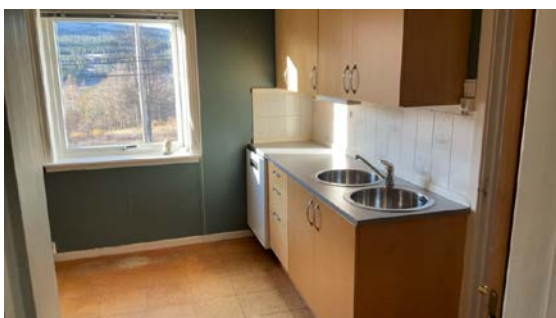
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Noe overskap med glassfelt i dører. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Innredningen er fra 2010. Fliser over benkeplate mot overskap.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberør til kjøkken og bad/ vaskerom kjeller. Rør med differensiert alder der noe er fra byggeår. Vannrør med rør i rør opplegg til bad etablert i 2022. Disse er avsluttet under himling i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Hoveddel av avløpsrør som er synlige består av plastrør. Mulig noe støpejernsrør som ikke er synlige. Noe rør med ukjent alder men eldre enn 25 år. Noe rør fra 2010 og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av avløpsrør blant annet i kjeller.

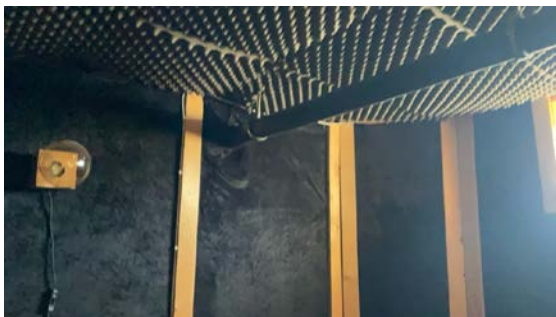
Det er opplyst i egenerklæring at det har vært tilbakeslag i bad kjeller. Tidspunkt er ikke oppgitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Forhold rundt tidligere tilbakeslag må sjekkes ytterligere. Behov for tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med blant annet vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset ventilering utover luftvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eksisterende ventilering har vært tilstrekkelig til nå. Dette my grunnet byggets byggemåte med noe utettheter. Ved endring av konstruksjoner vil forbedring av ventilerings være aktuelt. Det vurderes å etablere ventiler i vegger ved behov.

! TG 2 Varmtannstank

Varmtannstank er plassert i teknisk rom. Størrelse ca 200 liter. Ukjent alder, men mer enn 20 år. Produktinformasjon er overmalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtannstank 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.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Bygget har elanlegg med inntakssikringer på loft. Det er sikringstavle med automatsikringer i gang. Ledningsnett og punkter er montert utenpå overflater.

Det er faste lyspunkter i himlinger rundt i bygget.

Det er i tillegg eltavle/ skap med avklippede ledninger i gang.

Det er varmekabler i bad hovedetasje, panelovner på vegger rundt i bygget.

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.
2022 Det er i følge eier gjort vesentlige tiltak på elanlegg og sikringsskap, blant annet i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Faktura og dokumentasjon er fremlagt ved befaringen.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2022 er fremlagt ved befaringen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

Nei Det er ikke opplysninger om brannpilløp.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør 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?

Ja

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?

Ja Ut fra at bygget har elanlegg med en del eldre komponenter og det mangler noe deksler i sikringsskap er det anbefalt å gjennomføre en utvidet elkontroll. Forhold rundt sikringsskap under himling med avklippede ledninger må avklares.

Generell kommentar

Lys og testede strømuttak har normal funksjon ved befaringsen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

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

Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.

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

Nei Det er montert røykvarslere i bygget.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er opplyst at ny drenering er etablert ca 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topp grunnmursplast mangler topplist og henger stedvis ut slikat nebør kan legge seg mellom mur og grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topp list grunnmursplast bør monteres.

Ut fra byggemåte ved oppføring vil det selv om det er drenert kunne forekomme fuktopptrekk fra grunn under bygget. fuktopptrekk fra grunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur av betong fra byggeår. Betongplate/ gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Terrengforhold

Terreng med gressdekke og naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Gjelder spesielt på oversiden og sørsiden av bygget

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens vedrørende avmerking for flomsone over bygg på eiendommen må avklares med offentlig myndighet/ kommune. Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales for å begrense at vann på terreng renner mot bygget..

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget er tilkoblet eldre avløpsanlegg med septikkummer og antatt overløpsgrøft. Eldre anlegg uten dokumentasjon. Avløpsrør er ikke synlige, ut fra byggeår er det vurdert at avløpsrør består av støpejernsrør

Vanntilkobling fra borehullsbrønn av nyere dato. Vannledninger av plast

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.

Tilbakeslag skal ha forekommet.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det har vært tilbakeslag, noe som indikerer at tiltak må påregnes.

! TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type, plastlokk over tank sitter fast / frosset ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bygget benyttes som lagerbygg

Byggeår

1992

Kommentar

Hentet fra tidligere takst/ rapport.

Standard

Enkel standard, uisolert bygning

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold må påregnes. Bygget er tildekketa av snø opp langs vegger og på tak ved befaringen.

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av betongplate med grovstøp på grunn.

Yttervegger av reisverk. Uisolert.

Stående utvendig kledning av trepanel.

Saltak konstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av takplater av metall.

Lemmedører.

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

133 m²/133 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 3 Gang, Vindfang, 2 Bad, 2 Soverom, Annet, Garasje, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp stipulert	Kr.	4 500
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Renovasjon og feiing	Kr.	4 000
Forsikring stipulert	Kr.	4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	650 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 720 000

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.	280 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 280 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

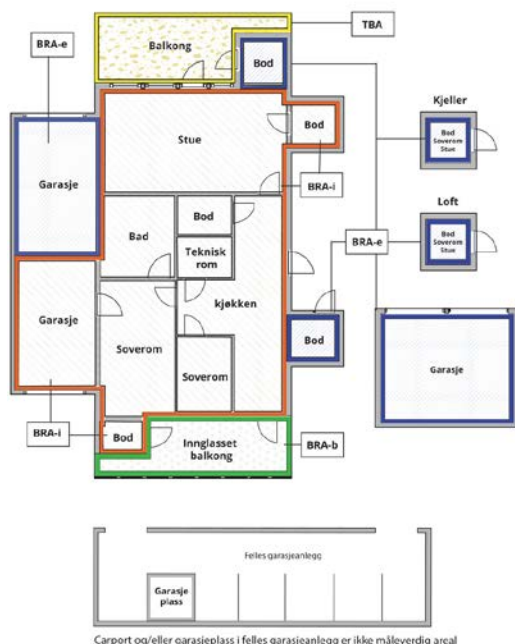
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	68			68			68
Loft						18	18
Kjeller	65			65			65
SUM	133					18	151
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, vindfang, bad, soverom		
Loft	Annet		
Kjeller	Bad, musikkrom/ studio, musikkrom/ studio, garasje, gang 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger som viser boligens planløsning og utforming.. Ut fra oppføringstidspunkt 1962 er ikke dette unormalt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Blant annet etablering av nytt bad

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 1. etasje er det rømningsvei via ytterdør og via vinduer. I kjeller er det utgang via garasje og opp til etasjen over med trapp. Ikke rømningsveier direkte fra oppholdsrom i kjeller. Rom innredet som oppholdsrom i kjeller mangler dagslysflater.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	15			15	
SUM	15				
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger ved befaringen, kommunen har heller ingen tegninger. Ut fra oppføringstidspunkt 1992 og bygningstype er ikke dette unormalt.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	24
Uthus	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	30		0	1639.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hedalsvegen 2533

Hjemmelshaver

Bjørnstad Bjørnar Andre

Kommentar

Søk på kommunens kartsider viser at deler tomtegrenser er merket med stiplede linjer. Dette indikerer at tomtegrenser kun er kopiert inn fra økonomisk kart. Plassering grenser og areal kan ha avvik. Oppmåling anbefales. Oppgitt areal må sees på som ca areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Soltun ligger i nordre del av Hedalen. Fra eiendommen er det fin utsikt mot omliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Eiendommen ligger tett på hovedveien gjennom bygda FV 243 og grendeveien Bergsbakka. Noe trafikkstøy og støv må påregnes.

Fra eiendommen er det vel 2 km til butikk og vel 3 km til skole, barnehage og idrettsanlegg.

I området rundt eiendommen er det gode tur muligheter vinter og sommer. I Hedalsfjella er det muligheter for fiske og småviltjakt. I vinterhalvåret er det høystandard skiløyper i hytteområdene på Hedalsfjellet, Teinvassåsen og Muggedalen. I skogsområdene i åsen på oversiden av eiendommen er det de senere årene kjørt opp skiløyper med scooter.

Fra eiendommen er det ca 35 minutters biltur til Kommunesenteret Bagn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst med veistubb inn på eiendommen fra FV 243. Opprinnelig innkjøring til eiendommen er veistubben fra FV243, i senere tid har det også blitt benyttet innkjøring fra Bergsbakka..

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannanlegg med borehullsbrønn på eiendommen. Det opplyst at pumpe i borehullsbrønn er byttet ca 2018.

Tilknytning avløp

Det er opplyst av rekvirent at eiendommen er tilkoblet privat avløpsanlegg. Anlegget skal i følge rekvirent ligge på eiendommen. Plassering infiltrasjonsgrøfter og alder anlegg er ikke opplyst ved befaringen.

Regulering

Eiendommen er regulert som grunneiendom med bygninger registrert som enebolig og garasje/ uthus. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med beitedyr og drift av jordbruksarealer i området må påregnes.

Om tomten

Tomta er selveiærtomt med oppgitt areal på 1639,5 m2. Tomta ligger på hjørne mellom 2 veier. Rundt bebyggelsen er det opparbeidet gressplen. I den sørøstredelen av tomte er det oppgitt å være noe naturlig terreng med stedlig vegetasjon. Terreng har slak helning mot hovedveien på nedsiden av eiendommen.

Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som morenemateriale med sammenhengende dekke med tildels stor mektighet,

Eiendommen ligger på ca 525 moh.

Tinglyste/andre forhold

Ved søk på seeiendom.no er det registrert tinglyst bestemmelse vedrørende vei/ Statens Vegvesen.

Søket viser videre at bygninger på eiendommen er registrert som tatt i bruk.

Inntegnet tomtegrense på kommunens kart viser at deler av veien Bergsbakka ligger innenfor eiendommens grenser. Det er ikke tilgjengelig opplysninger eller dokument vedrørende forholdet. Det bør avklares forhold vedrørende vei/ Bergsbakka og hvilke rettigheter/ plikter som berører denne eiendommen.

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

80409939

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringsdokumenter er ikke fremvist ved befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ingen		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Innhentet		Nei
Eier		Har gitt noe informasjon på telefon.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2023	
2	04.11.2025	
3	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JA1209>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250090	

Selger 1 navn
Bjørnar Andre Bjørnstad

Gateadresse	
Hedalsvegen 2533	

Poststed	Postnr
HEDALEN	3528

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalensr.

Document reference: 1201250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannet frøs i 2023. Sisterne sprakk, og batteri i dusj måtte skiftes

Initialer selger: BAB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Varmekabler og elektrisk anlegg

Arbeid utført av

Eltrikk AS. Rørsenteret Kongsberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygd nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilbakeslag på badet i kjelleren

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av toalett og batteri i dusj

Arbeid utført av

Rørsenteret Kongsberg. Lie og Sønner

Filer

[Faktura-20144.pdf.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig og dårlig drenering i 2020. Utbedret etter kjøp

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i veggen i garasjen, vegg over garasjeport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loftet til tider, sjelden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av sikringsskap, nye stikk, varmekabler på bad.

Arbeid utført av

Eltrik AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 1201250090

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

Eitrikk AS
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Drenering. Gjort av bror. Bad
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Satt inn garasjeport selv. Reparatert skade på takplate etter snøras. Satt på pipehatt
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

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

Document reference: 1201250090

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Andre Bjørnstad	9c35b0767273ca7bbb0c 4940cd2e5568ef7315a7	15.07.2025 11:40:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250090

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1639.5
Etablert dato	16.10.1959	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	86/30
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	16.10.1959			86/12, 86/30
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6721214.39	537583.36	0	Ja	1639.5	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNSTAD BJØRNAR ANDRE F210290*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Engelhaugen 19D 2818 2818 GJØVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hedalsvegen 2533

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	302 Ildjarnstad	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195030731		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	195064296		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195030731: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hedalsvegen 2533	H0101	86/30	124	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	66	0	66	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 195064296: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	86/30	-	-	-	-	-

Etasjer

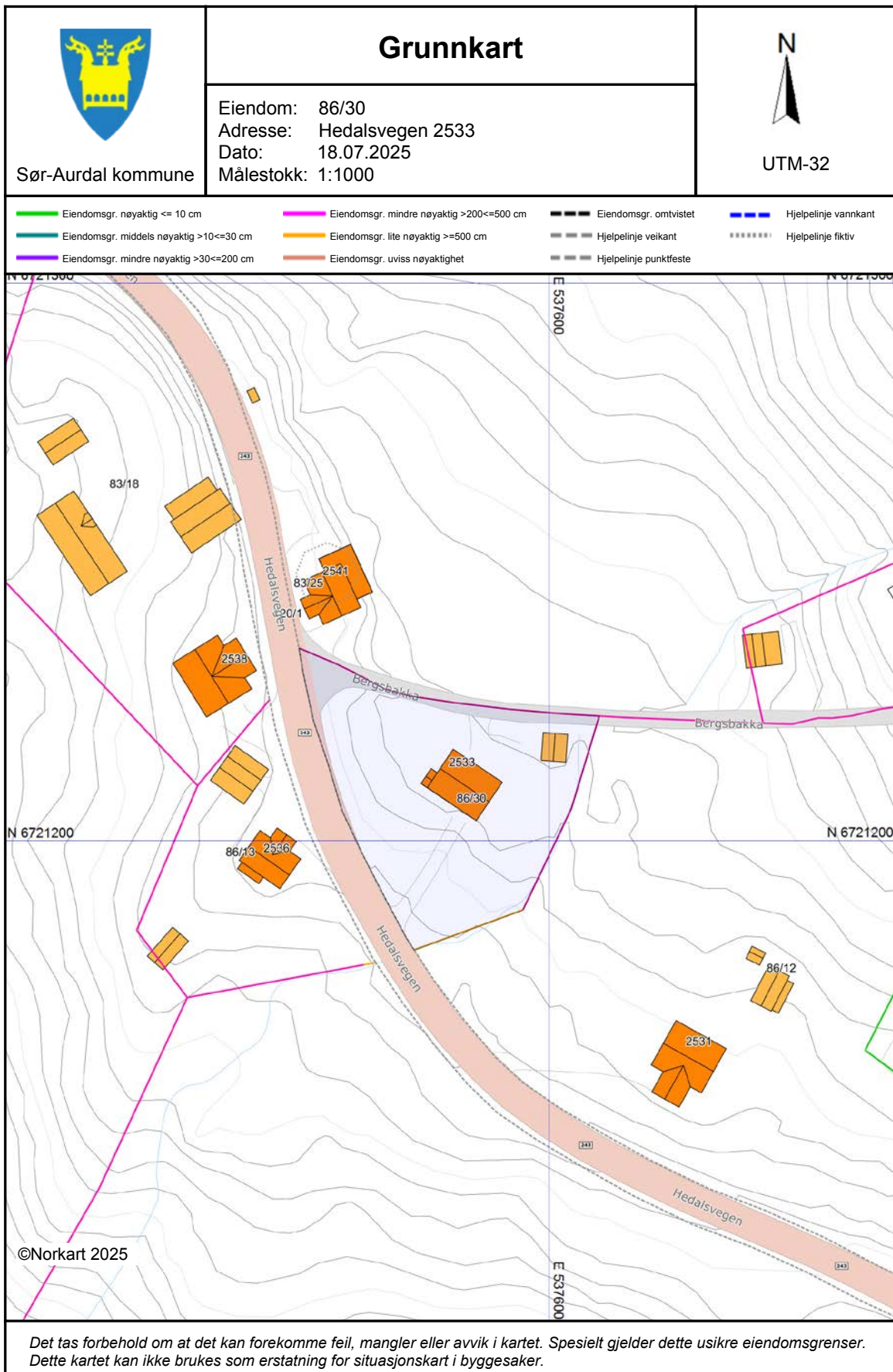
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	14	14	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 639,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6721214,39	Øst	537583,36

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6721219,36	537608,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,11	
2	6721205,75	537603,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,22	
3	6721187,55	537595,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	20,17	
4	6721180,35	537575,73	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,81	
5	6721234,54	537555,03	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	58,43	
6	6721222,34	537608,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	55,99	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 640 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 640 m ² BestemmelseOmrådenavn Retningslinje KPB BestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan



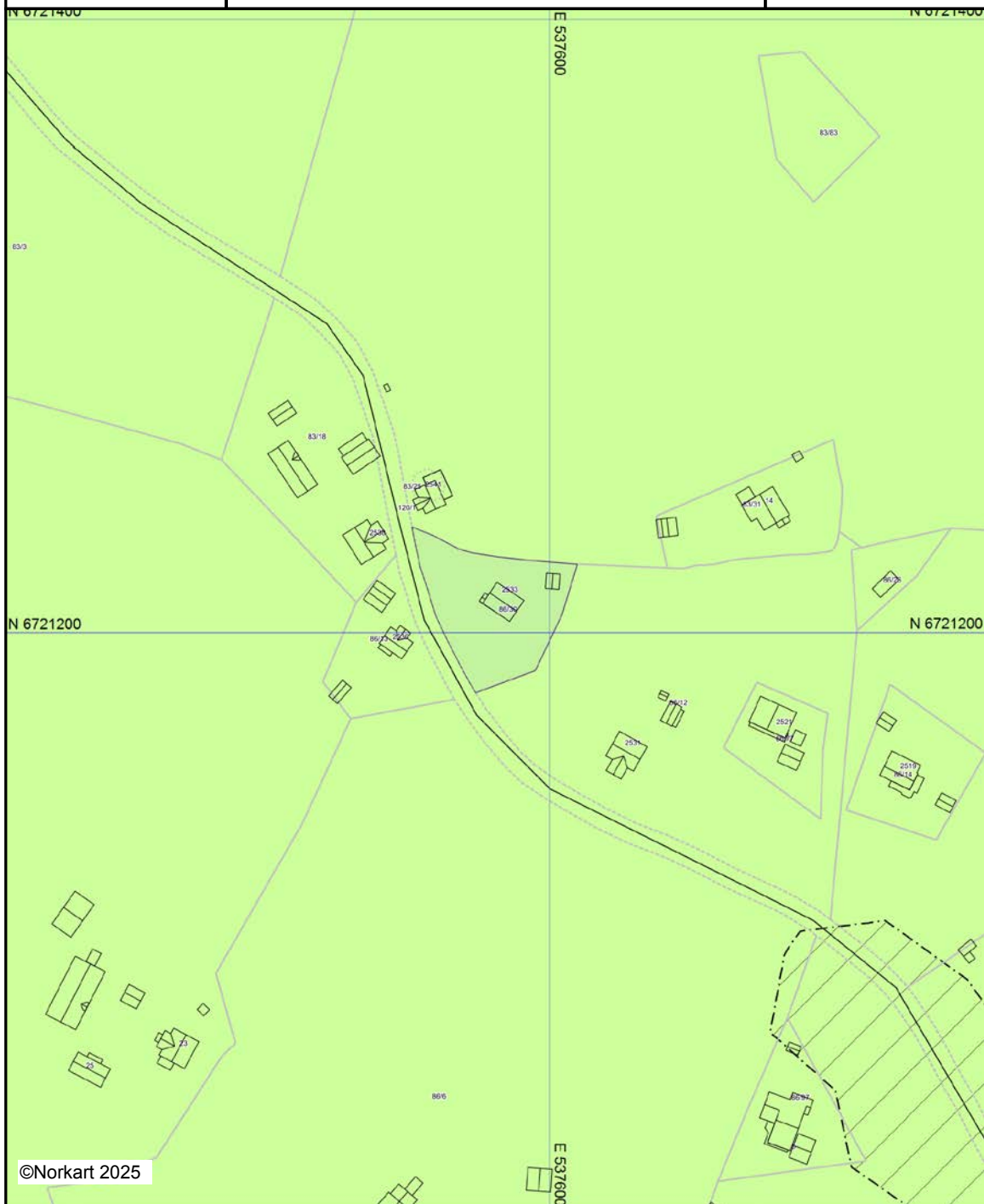
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/30
Adresse: Hedalsvegen 2533
Utskriftsdato: 18.07.2025
Målestokk: 1:2000



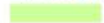
UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*
LNFR-areal - nåværende
-  *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)*
Bestemmelseområde
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-)*
Angitthensynsgrense
-  *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



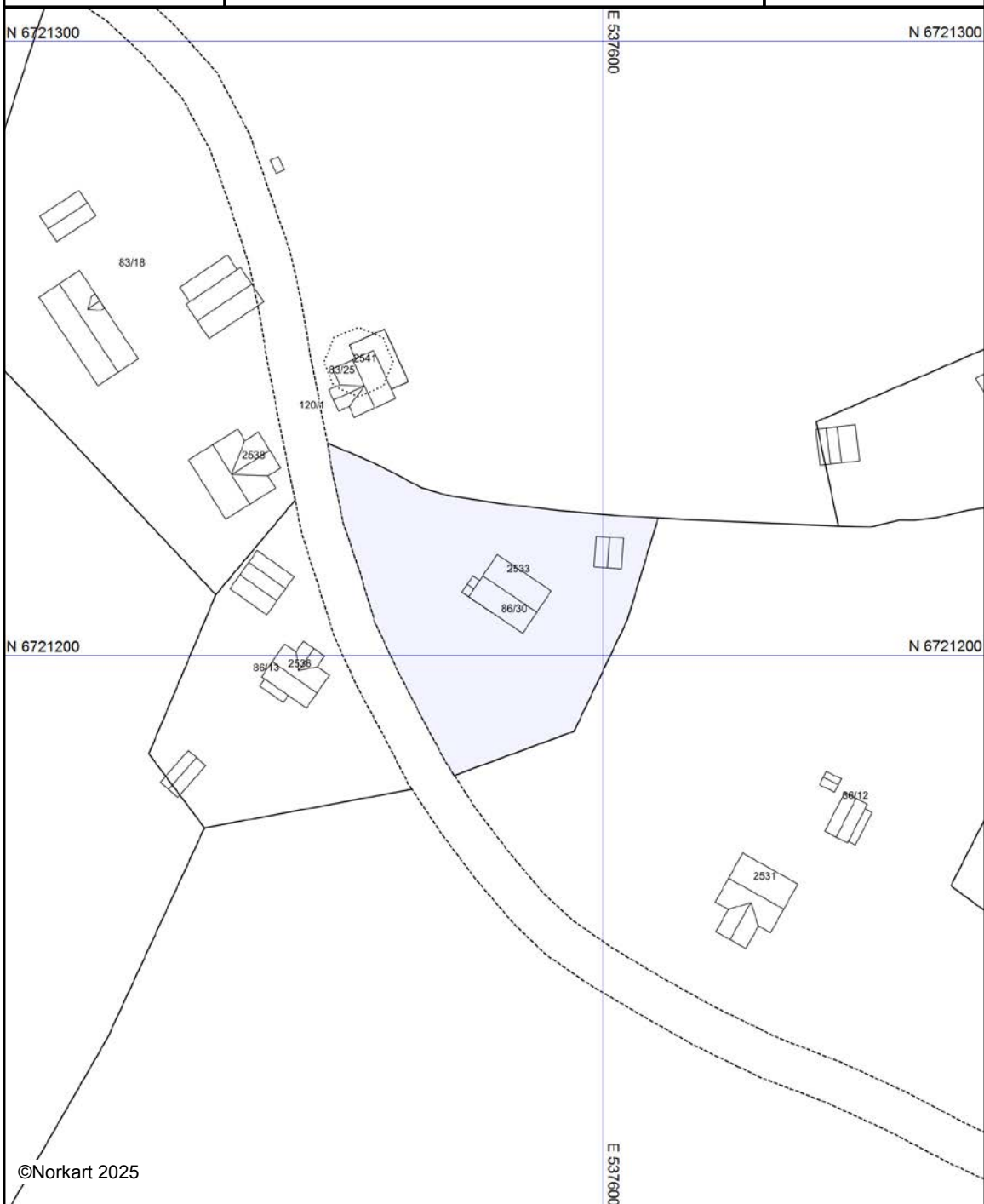
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/30
Adresse: Hedalsvegen 2533
Utskriftsdato: 18.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Eiendom	3449 86/30		
Utskriftsdato	18.07.2025	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.

8 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	15.07.2025
-------	----------	---------	------------



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

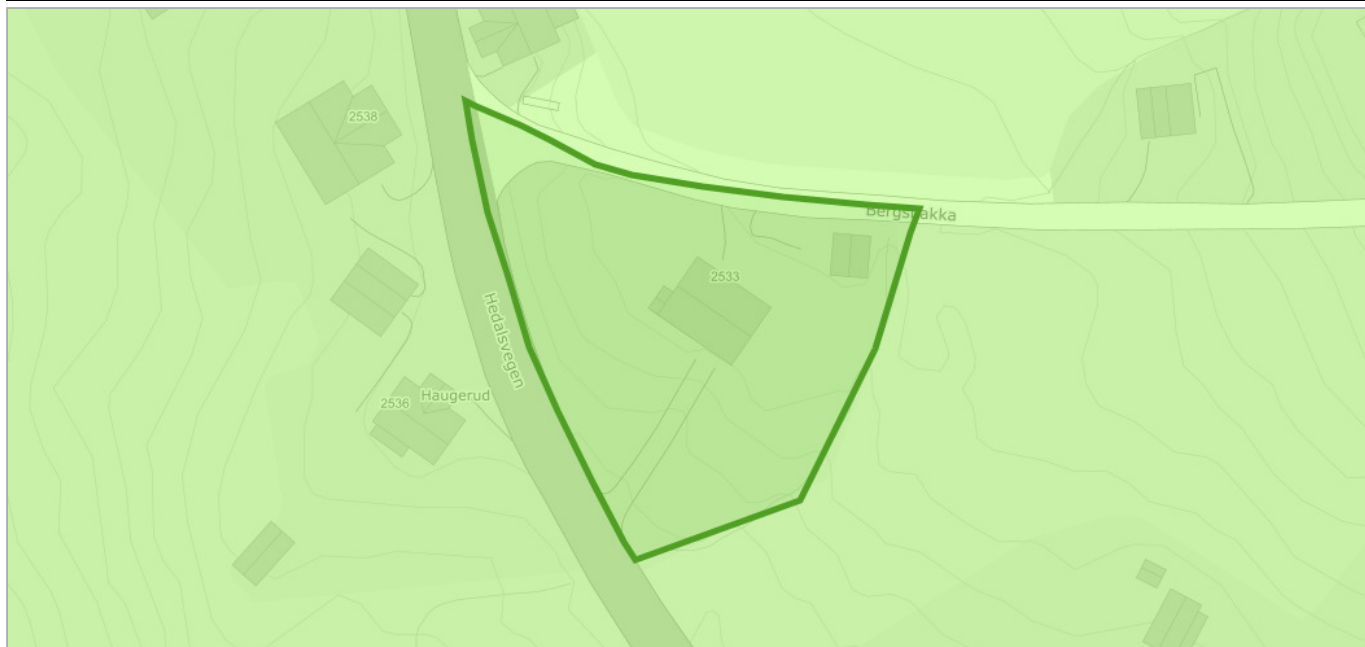
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

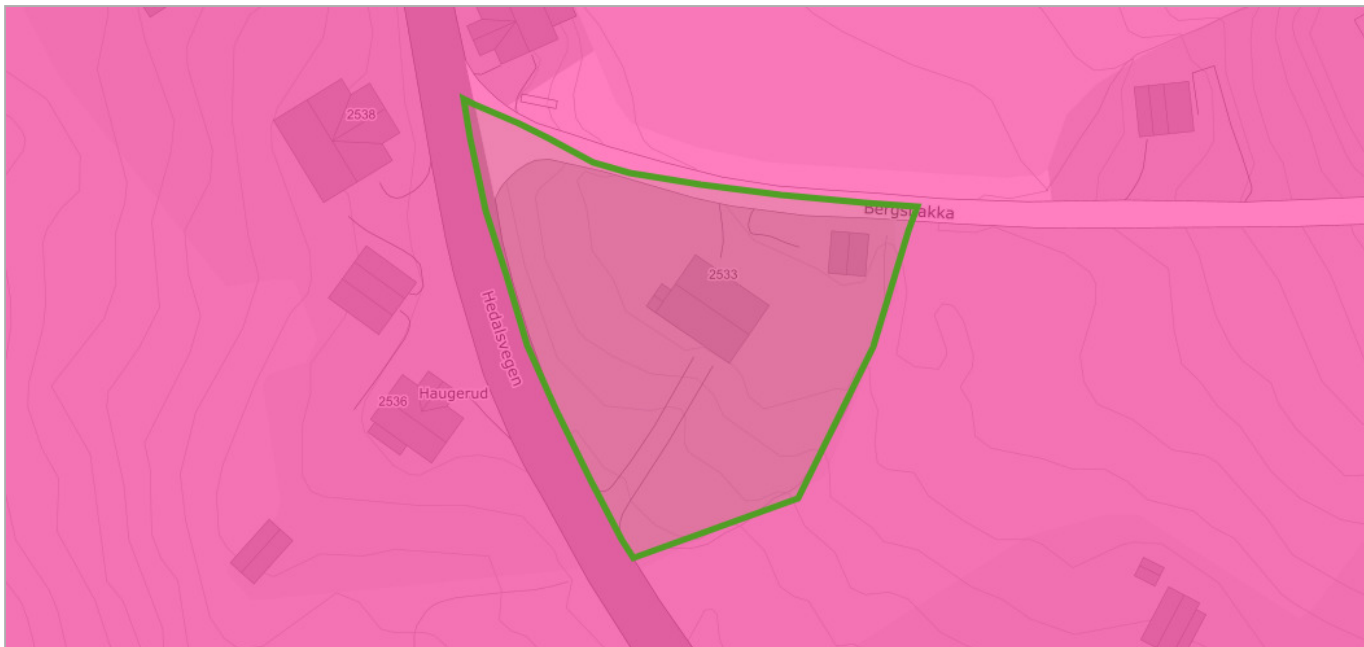
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	17.07.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

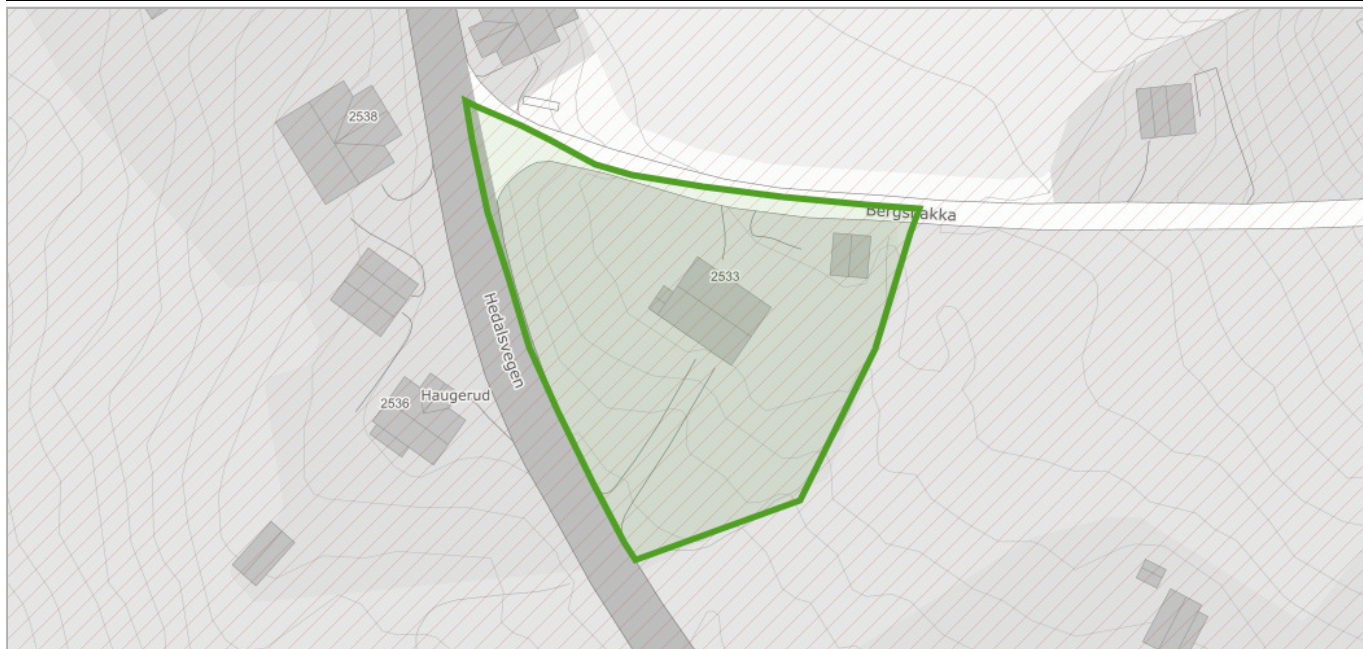
Biomasse - overjordisk masse	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	20 - 30 t/daa
Bonitet furu	B14
Bonitet gran	B17
Bonitet lauv	B14
Høyde	120 - 140 dm
	140 - 160 dm
Treslag sammenstilt	Lauvdominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
114	29	12	15	13	2019	150	5	OST_2019_0	177	152

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.07.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1149

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
11.08.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	1 176,00 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	6 188,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	323400 prom	4.00	1/1	0 %	1 294,00 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	6 526,25 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.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 183988531

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 195030731

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		03.07.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183988531

BruksenhetId 184006032

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 195064296

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 184006032.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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: 18.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

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

Privat drikkevannskilde

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

Små drikkevannsanlegg

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

Registrer drikkevannskilden

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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg

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

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

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

Fagkyndig foretak

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

Valg av renseløsning

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

Planlegg nå – utfør når du overtar

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

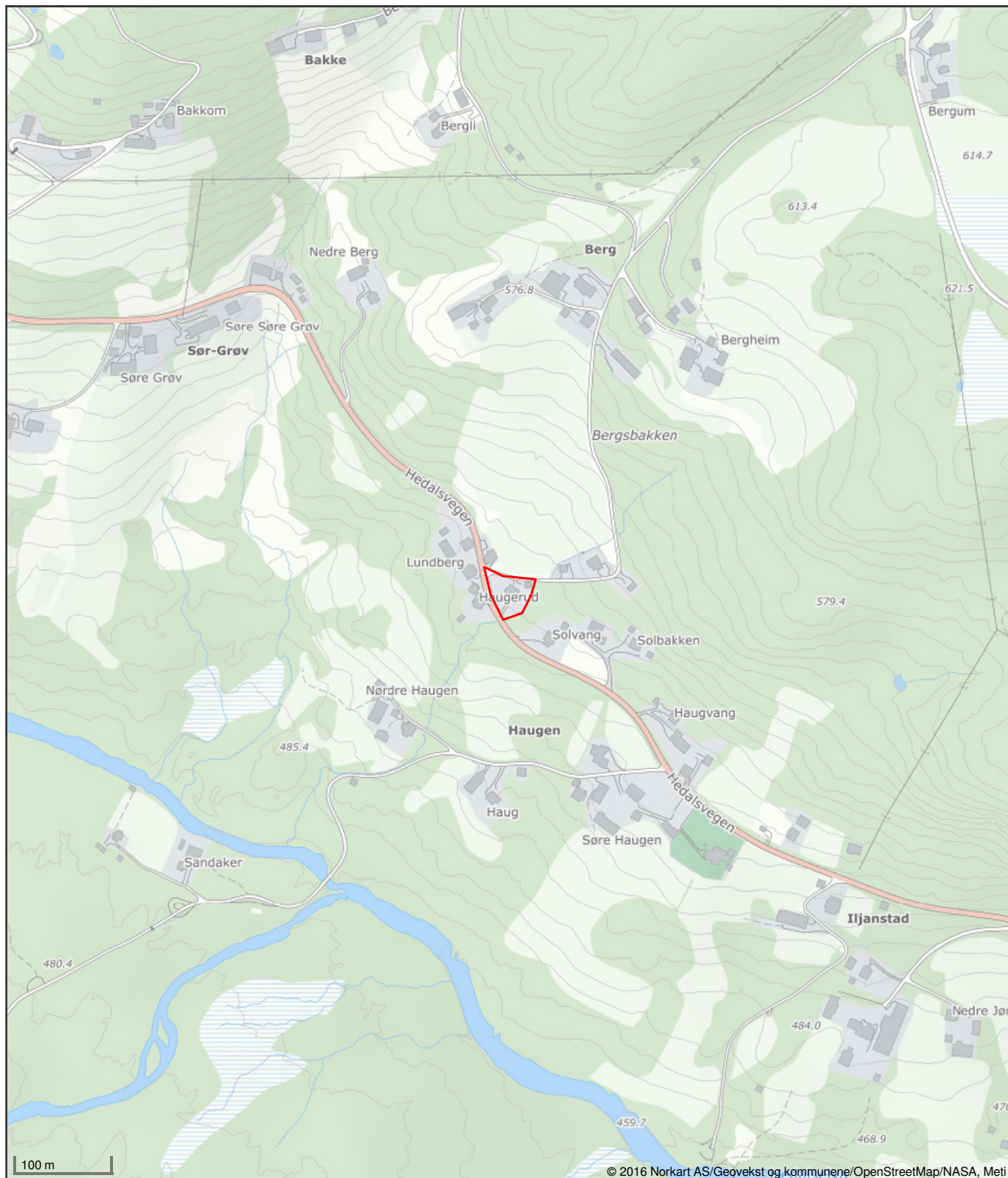
Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg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

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

Topographic map of a mountainous area in Norway, showing roads, buildings, and contour lines. The map includes a legend for road types (Europaveg, Riksveg, Fylkesveg, Kommunalveg, Privatveg, Skogsbilveg, Ferje, Gang- og sykkelveg) and a scale bar (20 m). The map shows a network of roads, including a red line indicating a proposed or planned road. Buildings are labeled with numbers like 2541, 2538, 2536, 2533, 2531, 2521, and 2519. The area is surrounded by steep slopes and contour lines.



Oversiktskart for eiendom 3449 - 86/30//



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

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: onsdag 13. august 2025 08:23
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg, Hedalsvegen 2533

Hei

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller som tømmes annet hvert år med avvanningsbil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 12. august 2025 14:03
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg, Hedalsvegen 2533

Hei.

Vårt firma har for salg Hedalsvegen 2533 – gnr 86 bnr 30 i Sør-Aurdal kommune, tilhørende [Bjørnar Andre Bjørnstad](#)

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg

Medhjelper

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Sendt: fredag 18. juli 2025 13:19
Til: Celine Høyne Fjeld / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250090

Hei

Strømanlegget i Hedalsvegen 2533 ble sist kontrollert den 13.11.2008.

Forbruket i 2024 var på 11783 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

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

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

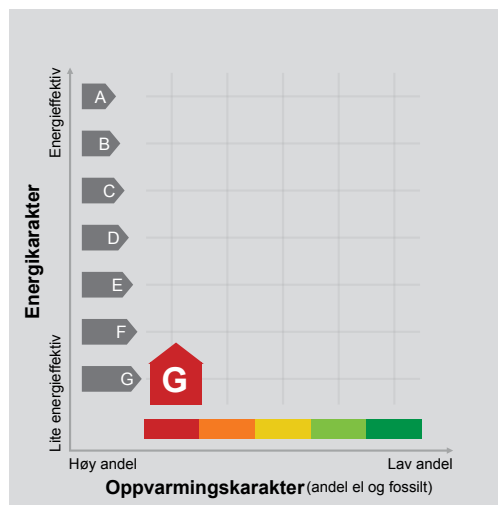


Fra: Celine Høyne Fjeld / Aktiv <celine.hoyne.fjeld@aktiv.no>
Sendt: fredag 18. juli 2025 12:21
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - 1201250090

ENERGIATTEST



Adresse	Hedalsvegen 2533
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195030731
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146216
Dato	15.07.2025



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
18.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 86 Bnr 30 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hedalsvegen 2533, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 300 386
Som sekundærbolig:	kr 1 201 545

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 30 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

18.07.2025 kl. 12.06

18.07.2025 kl. 12.06

Adresse(r) :

Gateadresse: **Hedalsvegen 2533**

Gatenr: **1127**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/505956-1/200 30.04.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJØRNSTAD BJØRNAR ANDRE
FØDT: 21.02.1990

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/838924-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1963/2088-1/21 12.08.1963 **BESTEMMELSE OM VEG**
Vegvesenets betingelser vedtatt

2021/635354-1/200 31.05.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 830 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

2025/838924-1/200 18.07.2025 09:18 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 020 000
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/838924-2/200 18.07.2025
09:18

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1959/1817-1/21 16.10.1959

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 86
BNR: 12

2020/1281063-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 86 BNR: 30

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nr. 1653 a.
PÅ LAGER, SEM & STENBERGEN 4/10: OSLO
9-53.

Dagbok nr. 18/7 1959. 16/10
Valdres som **Avskrift** av
Godkjent til innhefting i panteboka

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruk og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Lørdag den **3/10** 19 **59** holdt Småbruk og Bustadnemnda

skylddelingsforretning over gården **Solvang**

g.nr. **86** br.nr. **12** av skyld mark **0,03** i **Sør-Aurdal**

herred. Forretningen er forlangt av **Av Brødrene Bakke.**

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

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn **Alle.**

Ved forretningen møtte:³⁾ **Kolbjørn Bakke og Bjarne Bakke. Naboer**
Var ikke nødvendig å tilkalle.

Som formann fungerte nemndas formann hr. **M.T.Kolsrud.**

Over de⁴⁾ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

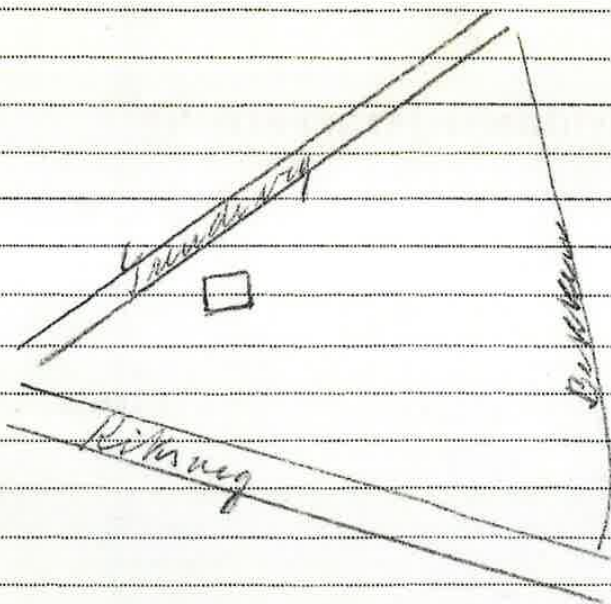
Delet tar til ved hjørnet riksvegen og grendevegen Lundberg-
Bjergan. Følger grendevegen 46 m. i østlig til nedsett hjørne
stein ved liten bekk. Bryter her i spiss vinkel og følger
bekken 47 m. i syd/sydvestlig retning til riksvegen Nes/Åsli.
Følger derfra riksvegen 50 m. i nordvestlig retning til
utgangspunktet.

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

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

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

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



Tentareal som skal deles mellom 3 brødre.

Jordstyret tilrår deling.

Begrunn 5/10-59.

Per Sør-Aurdal jordstyre,

[Handwritten signature]

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Nei.**
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? **Byggetømt.**
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? **Ikke forelagt.**
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

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

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

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

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til **0,01 økn.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,02.**

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ **Søltun.**

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

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

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

Vi har bestemt at M.T. Kolstad skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

M. T. Kolstad, Johan O. Böhm
Edv. Røgli

Antatt til tinglysing.....19

Tinglyst ved...

De fraskilte del har fått g.nr. 86 br.nr. 30

STATENS VEGVESEN

Dagbok nr. 2088 19 63 12/8
Valdres sorenskriverembetsPrivate avkjørsler fra offentlig veg.

kfr.

ERKLÆRING

Undertegnede Kolbjørn Bakke eier av eiendommen

Soltun gnr. 86 bnr. 30 i S. Aurdal herred,

som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygde veg,

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

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

Hedalen

den 6-8-63

Kolbjørn Bakke

Til vitterlighet:

Steineland
BAGH



Vegsjefen i Oppland fylke, Lillehammer den 25. juli 1963.

Vår ref. 1294/63-TH/HL
Ark. 775-30

Herr Kolbjørn Bakke,

Hedalen

Etter Deres søknad av 10/6-63 gir en herved tillatelse
til å legge avkjørsel

ved bygdevegen Hedalen kirke-Åsli

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

./.. Avkjørselen utformes i samsvar med vedlagte bilag

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfyllt, datert og under-
tegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i S. Aurdal

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen

H. Edwardsen
H. Edwardsen.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Hedalen den 6-8-63

Til vitterlighet:

Kolbjørn Bakke



lensmannen

Sendes herr ~~vegsjefen~~ i S. Aurdal
for videre ekspedisjon til søkeren, og tinglysing
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Nabolagsprofil

Hedalsvegen 2533

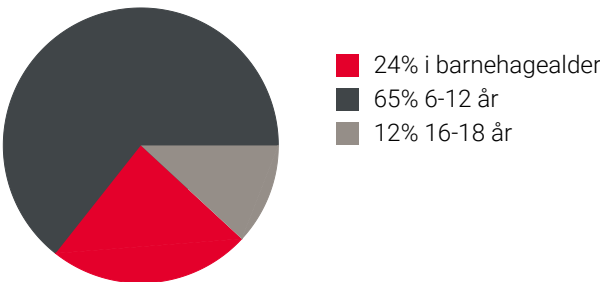
Offentlig transport

🚶 Nerbykrysset	2 min 🚶
Linje 311, 332	2.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 59 min 🚶

Skoler

Hedalen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	5 min 🚶
65 elever, 6 klasser	4.4 km
Valdres vidaregåande skule	49 min 🚶
547 elever	59.1 km

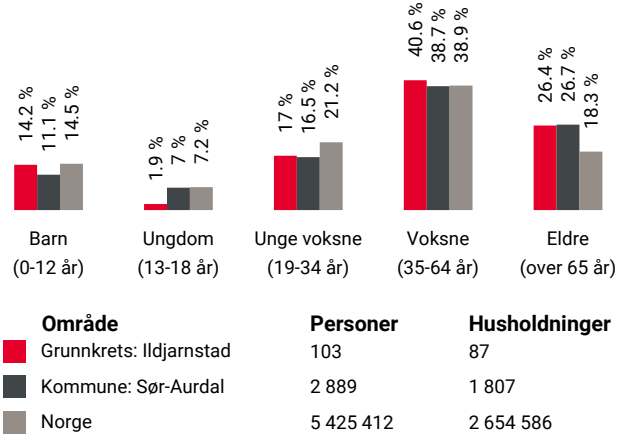
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

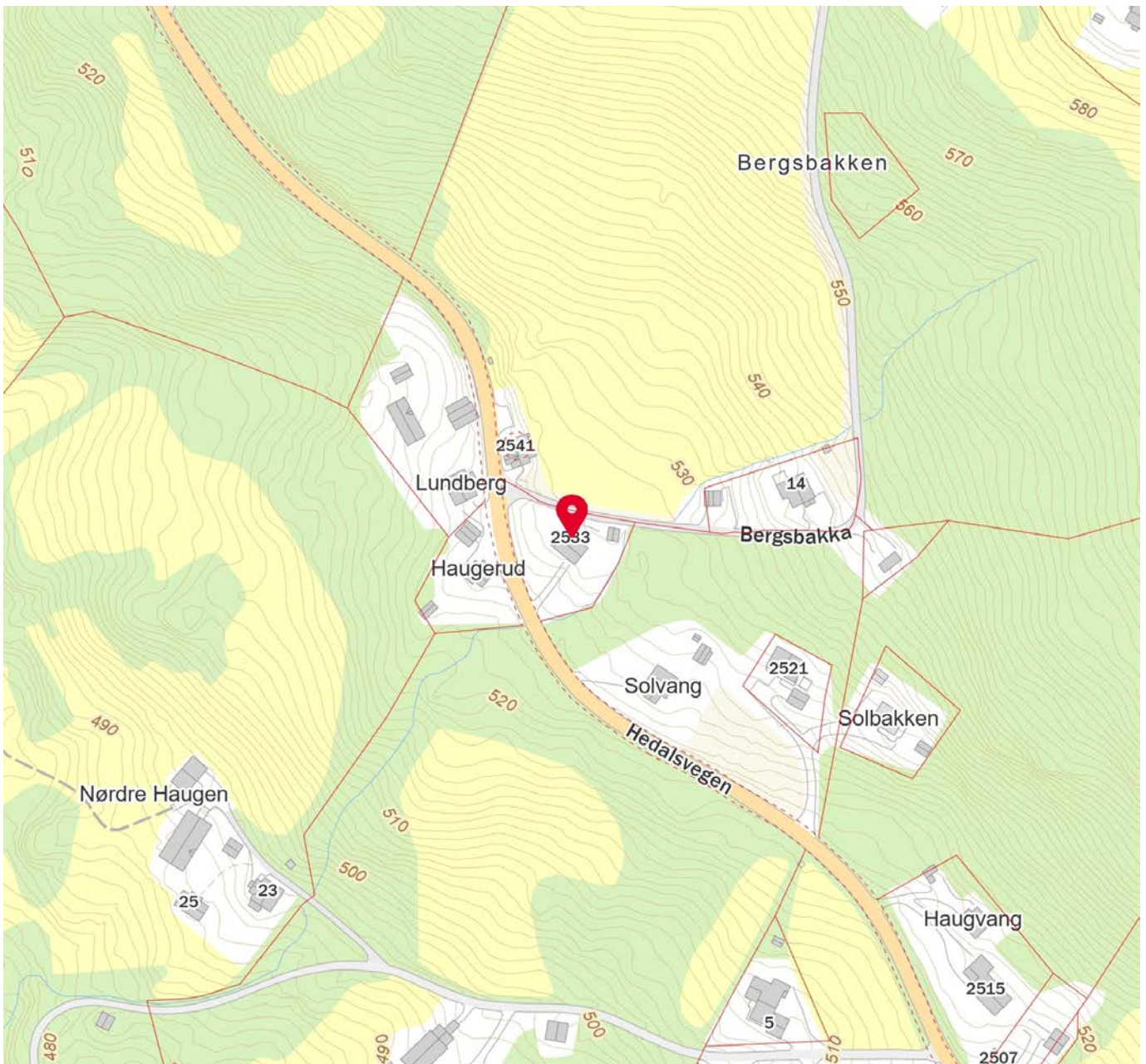
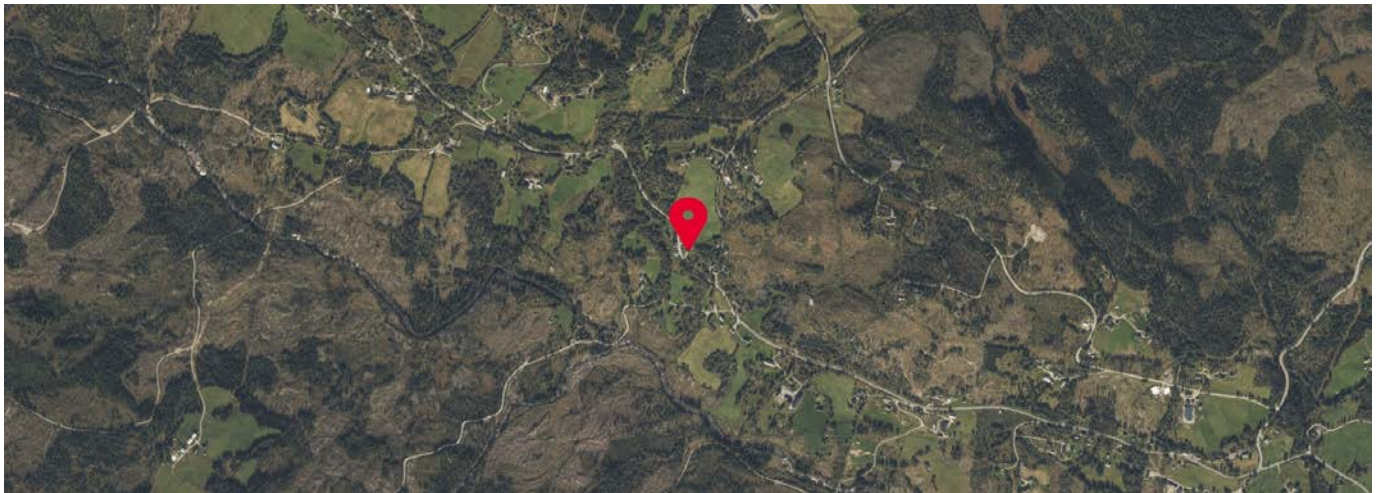
Hedalen naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
31 barn	4.4 km
Nes barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
10 barn	25.6 km

Dagligvare

Joker Hedalen	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.1 km
Coop Extra Nes I Ådal	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	26.3 km

Sport

⚽ Hedalen barne	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	4.4 km
⚽ Begnadalen skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	8.5 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hedalsvegen 2533
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld

Telefon: 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre