

aktiv.







Eiendomsmegler

## Fredric Bachér

**Mobil** 478 14 975

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

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 197 890,-  
**Selger:** Nils-Erik Botten  
Hanne Meyer

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total:** 78/101 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 794 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 30

**Oppdragsnr.:** 1201240062

# Koselig hyttetun i naturskjønne og rolige omgivelser. Fin utsikt og flott turterreng.

Dette koselige hyttetunet ligger åpent og solrikt ved Bratrudseter i Bjødalen på Bagn Vestås. Eiendommen ligger i stille og fredelige omgivelser ca. 823 moh.

"Fredbu" som eiendommen heter, ligger oppå en liten kolle med flott utsikt utover området og til elva Bøvi, som en finner ca 50 m. fra hytta. Området har spredt støls- og hyttebebyggelse, og flott turterreng sommer som vinter. Vinterstid finner en flotte, oppkjørte skiløyper om lag 30 m fra hytteveggen. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet.

Eiendommen består av hytte, anneks og uthus på koselig inngjerdet naturtomt. Hytta er oppført i 1938, men bygget er noe renoverert i nyere tid. Enkel hyttestandard, men med "ring hytta varm", kan hyttekosen starte fra første stund.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	30
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	84
Kommunalinformasjon .....	89
Formuesverdi .....	116
Energiattest .....	117
Grunnbok .....	118
Dagbøker .....	120
Nabolagsprofil .....	122
Andre vedlegg .....	124
Budskjema .....	132

# Om Bjødalsvegen 125

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 101 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 10 m<sup>2</sup> Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup> Stue

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Rom med utedo og hyttedusj. Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje



1. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Bod

#### **Ikke målbare arealer**

16 m<sup>2</sup> på loft i hytta.

8 m<sup>2</sup> hems i annekset.

#### **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**

794 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiet naturtomt bevokst med gress. Beliggende på en liten kolle. Inngjerdet tomt med grind ved innkjøringen.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Dette koselige hyttetunet ligger åpent og solrikt ved Bratrudseter i Bjødalen på Bagn Vestås. Eiendommen ligger i stille og fredelige omgivelser ca. 823 moh., Midtsommers kan solen nytes fra ca. kl. 07-20.30, mens det er lite eller ingen sol i desember og januar.

"Fredbu" som eiendommen heter, ligger oppå en liten kolle med flott utsikt utover området og til elva Bøvi, som en finner ca 50 m. fra hytta. Området har spredt støls- og hyttebebyggelse, og flott turterreng sommer som vinter. Her kan en glede seg til solrike dager ved hytteveggen, eller ta turen ut for opplevelsesrike turer til fots, på sykkel eller ski. En kan sykle rundt på flotte stølsveier eller rusle innover på fine stier, plukke litt bær og kanskje prøve fiskelykken? En topptur til Rauddalsfjellet (1205 moh) kan trygt anbefales. Bjødalen og området rundt byr også på fine muligheter for jakt. Ellers er hytta et flott utgangspunkt for bilturer i Valdres og Hallingdal.

Vinterstid finner en flotte, oppkjørte skiløyper om lag 30 m fra hytteveggen. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Populære turmål året rundt er bl.a. Bjødalskampen (1.158 moh) og Ølnessæterfjellet (1.076 moh).

Om noen skulle ønske en dag i slalombakken er det ca. 27 minutters kjøring til Stavadalen Skisenter, et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad, og god servering i Makalausbu. Her finner en også Stavedalen park, en helårspark til fjells for hele familien med lekeland, simulatorrom og gårdskafé.

Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 30 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

"Bjødalskampen opp" er et motbakkeløp som i høst arrangeres for 11. gang. Løpet er 5,8 km, og er åpent for alle over 12 år. Løpet er en del av "Kongsvegtrippelen" som arrangeres av Bagn og Begna Idrettslag. De to andre løpene er "Kongsvegløpet", et klassisk turrenn på ski, og terrengsykkelrittet "Kongsvegtrippet".



Fra hytta er det om lag 1,6 km til Ellingsæter sport og turistsenter med landhandel, kafé og et rikt aktivitetstilbud. Til kommunesenteret Bagn er det ca. 15 km.

#### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

#### **Bebyggelsen**

Hytte, anneks og uthus.

#### **Bygningssakkyndig**

Valdres Takst & Eiendom AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 1938

Tilbygg / modernisering:

2019: Modernisering: Eier opplyser at håndverksforetak etablerte utvendig kledning og tilleggisolering samt byttet et vindu på kjøkken i 2019. Det skal også ha blitt byttet ut noen stokker med råte i laftekasse.

2016: Modernisering: Eier har byttet vinduer og ytterdører selv.

2018: Modernisering: Montert nytt solcelleanlegg og Wallas.

Standard:

Enkel hyttestandard.

Vedlikehold:

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 80 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

#### **UTVENDIG**

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

Takrenner av metall med lakkert overflate.

Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn. Ved inngang er nedløp avsluttet på terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende

lekkasje gjennomført.

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Ukjent isolering. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling på loft. Noe kott/kaldtloft på utsiden av knevegger loftsrom. Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Hovedytterdør med trepanelte overflater. Dør mot terrasse med speilprofiler og malte overflater. Sylionmderlås. Normal funksjon ved befaringen.

Terrasse med utgang fra stue med takoverbygg. Gulv med grov treplank. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Rekkverkshøyde 80 cm. Glassfelt i hver kortende av terrasse.

I stuegavl er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundamenter.

Terrasser er bygd med noen områder med høyde over terreng på ca 60 cm. Det er luke i terrasegulv for tilgang til krypkjeller.

Fra terrasser er det tretrapper ned på terreng.

#### INNVEDIG:

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert og annet behandlet overflate.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Panelte overflater er delvis malte. I 1. etasje er det tømmervegger på innsiden yttervegger.

Noe bruksmerker, slitasje og solpåvirkning er registrert.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/stolper. Bjelkelaget er isolert med mineralull.

Stubbloft mot kryprom med trepanel og plater anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

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

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn montert i tidligere peisgrube. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert soverom. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Til loft er det kun enkel stige montert i luke i himling/ etasjeskiller.

På loft er det dører laget av trepanel med enkle låser. Mellom kjøkken og soverom er det fyllingsdør med malte overflater.

#### TOMTEFORHOLD:



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

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Bygget har fundamentering av ringmur og delvis mur under bygget. Mur av stein, betong og lettklinkerblokker. Betong/ steinfundament under pipe.

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe deler langs muren.

Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe grus/ stedlige masser i område for parkering.

Det er etablert noe gjerde rundt eiendommen. Gjerde består av trestaur og metallnetting. Dobbel grind ved innkjøring. Gjerder må ha årlig tilsyn slik at skader og feil på gjerde ikke lager feller for ville dyr eller husdyr. Her er det ikke sjekket om inngjerding er i henhold til reguleringsbestemmelser.

Takstmannen skriver i sin rapport at vindu i gavlvegg er byttet i 2019. Dette er feil.

Vinduet på kjøkken på langvegg er byttet i 2019.

Anneks:

Byggeår: 2007

Standard:

Enkel standard med oppvarming med ved.

Vedlikehold:

Bygget har noe skjevheter . Det er registrert undergravd fundament ved etablert doløsning. Ved befaringen står det noe vann på terreng mot baksiden av bygget/ mur. Generelt vedlikehold må påregnes.

Bygningsstruktur: Anneksbygg oppført på ringmur med trekonstruksjoner over.

Utvendige forhold:

Fundament og grunnforhold: Fundament under bygg består av ringmur av betong på grunn. Grunn under bygget av stedlige masser.

Etasjeskiller/ frittstående dekker: Mot krypkjeller er det bjelkelag av tre og stubbloft. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Kryprommet er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Konstruksjonen er en risiko konstruksjon som må holdes under jevnlig oppsyn.

Pipe: Hytta har ettløpspipe med beslag av metall over tak.

Yttervegger og utvendig kledning: Vegger hytte består bindingsverk av tre. Utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjon og takteking: Takkonstruksjon består av taksperer av tre og bæring

av takåser. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull. Takteking består av takplater av metall.

Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår består av trerammer med 2 lags glass. Ytterdører med sylindrelås. Dør til boddel/ bakrom henger noe og må justeres.

Terrasse med impregnerte materialer og tretrapp ned på terreng.

Bygningsdeler er fra byggeår der annet ikke er opplyst.

Innvendige forhold:

Overflater gulv: Innvendige gulv består av heltre gulvbord.

Overflater innvendige vegger: Overflater vegger er kledd med stående tre panel.

Overflater himlinger: Himlinger består av tre panel. I bakrom er det enkle tregulv med belegg i bod.

Tekniske installasjoner:

I bod er det etablert opplegg med vannvarmer med slange til sistene. Sistene på ca 80 liter. Det er montert hyttedusj tilkoblet vannvarmer. Det er dobenk av tre.

Vannvarmer har drift med propan. Det mangler ildfast bekledning på vegg bak vannvarmer. Det er i følge eier etablert utlufting for eksos fra vannvarmer, denne er demontert ved befaringen.

Bygget har strøm fra solcelleanlegg i tillegg til mulighet for strøm fra aggregat. Bygget pipe med tilkoblet vedovn i hovedrom.

Våtrom:

I bakrom er det etablert rom med hyttedusj tilkoblet vannvarmer og sistene. Rom hvor dusj er plassert er ikke bygd som fullverdig våtrom. Ved befaringen er det registrert utslag på målbar fukt i gulv ved overflate søk. Forholdet bør undersøkes ytterligere. Grunnet registrerte fuktverdier er det ikke gjennomført hulltaking.

Uthus:

Byggeår: 2018

Standard:

Uisolert uthus med stavlaft stil.

Vedlikehold:

Bygget er forholdsvis nytt. Løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse:

Uthusbygg har fundamentering med punkter på grunn Over fundamentering er det



trebjelkelag med tregulv.  
Yttervegger med stavlaftutforming og kant i kant trekledning.  
Saltak med sperrer og tekking av takplater av metall.  
Ytterdør med sylinderlås.  
Uisolert uthus.

### **Verditakst**

Kr 1 250 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Noe rått i råkjeller / krypkjeller på våren.
- Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Noe sprekker i grunnmur og litt skjeve gulv.
- Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Hadde mus inne første vinteren - tett hull og sprekker ingen mus siden.
- 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. Bytta vinduer selv og bygd platting - satt opp vedbu.
- Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: FG Bygg fjernet noe råte i østveggen. Foret ut og etterisolerte. Vindsperre og ny kledning. De monterte ny inngangsdør og kjøkkenvindu. Skar slisse i støpt platting inn mot inngangsdør - monterte beslag. Arbeid utført av Fg Bygg.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

1. etasje: Kjøkken, stue og soverom.

Loft: Gang og to soverom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Anneks:

1. etasje: Stue, bod og rom med hyttedusj og utedo.

Hems.

Overbygd inngangsparti/terrasse.

Uthus:

### **Standard**

I et trivelig støls- og hytteområde, ikke langt fra elva Bøvi, ligger denne koselige eiendommen. Eiendommen er bestående av tre bygninger med hovedhytte, anneks og uthus på koselig inngjerdet naturtomt. Hytta er oppført i 1938, men bygget er renoverert i nyere tid, senest i 2019 da utvendig kledning ble etablert.

Bebyggelsen på eiendommen har enkel hyttestandard. Den er ikke tilkoblet strøm, men har nyere solcelleanlegg og enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Med "ring hytta varm", kan hyttekosen likevel starte fra første stund.

Hytta har overbygd inngangsparti med hyggelig sitteområde der kaffekoppen og en god bok kan nytes.

Inne i hytta er det koselig stue med yttervegger i tømmer og flat himling med tømmeråser, noe som gir et fint hyttepreg. Her er det god plass til å innrede med både stor spisegruppe og hyggelig sofakrok. Vinduene gir god utsikt og slipper mye naturlig lys inn i hytta. En åpen peis med innsatt peisovn sørger for god varme og en hyggelig stemning i rommet. Fra stua er det dør ut til liten terrasse der kaffekoppen og en god bok kan nytes. I stuegavlen er det i tillegg stor terrasse som gjør at familien kan samles til hyggelige stunder og gode måltider ute i det fri.

Kjøkkenet er lyst og trivelig, og har det som trengs for å tilberede og servere gode måltider til familie og venner. Kjøkkeninnredningen har godt med benk- og skaplass, og består av profilerte fronter i heltre og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål. Komfyr og kjøleskap med propandrift. En liten vedovn på kjøkkenet gir den gode hyttefølelsen, og her kan en koke vann til en varm kopp te etter en dag ute i fjellet.

Soverommet har god plass til dobbeltseng, samt kommoder for oppbevaring.

Fra stua er det adkomst til romslig hems via nedtrekkbar stige fra luke i himling. Her finner en gang og ytterligere to soverom med mønet himling og tømmeråser.

På tunet er det også et fint anneks og et enkelt uthus.

Annekset har overbygd inngangsparti med terrasse. Lys og åpen stue med behandlet panel på veggene, mønet himling med tre tømmeråser og stige opp til liten hems. En god gammeldags vedovn bidrar både med kos og god varme i rommet. Dette vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur. Annekset har egen inngang til bod og til hyttebadet. Her finner en hyttedusj tilkoblet vannvarmer og sisterne, samt dobenk av tre.

Uisolert uthus med lagringsplass til alt en trenger av utstyr, for eksempel ski, sykler, grill, ved med mer.

Bygningene har noe vedlikeholdsbehov, men eiendommen har dog en fin beliggenhet i et usjenert turområde, slik at her er det stort potensial til å skape sin egen

drømmehytte!

-----

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tendenser til rust og flassing i bunnen/ nedkant av takplater.

Tiltak:

- Begynnende avflassing grunnet rust må utbedres/vedlikeholdes. Eventuell utskifting av tekking vurderes.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn. Ved inngang er nedløp avsluttet på terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Noen punkter hvor takvann ikke ledet tilstrekkelig bort fra.

Tiltak:

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det vurderes å montere snø fangere for å sikre mot skader ved takras. Før eventuell ,montering må konstruksjon sjekkes for om denne tåler belastning. Bortled av takvann forbedres på noen punkter.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

Andre tiltak:

- Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Da det er opplyst om utbedret råte på vegg med nyere kledning vil det være naturlig å gjennomføre undersøkelser på resterende del av bygget.

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Ukjent isolering. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling på loft. Noe kott/kaldtloft på utsiden av knevegger loftsrom  
Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.  
- Det er registrert noe spor etter vann i overgang vegg tak på loft. Forholdet er et kjent symptom på at kondensering kan forekomme i konstruksjonen.

Tiltak:

- Lufting/ventilering må etableres.  
- Ved omlegging tak bør en vurdere å etablere luftet konstruksjon.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer - 2, TG3

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Låsemekanisme vindu med løs midtstolpe er skadet.

Tiltak:

- Vinduet er etablert som rømningsvei fra loft. Mangler må utbedres for å opprettholde trygg rømningsvei.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse med utgang fra stue med takoverbygg. Gulv med grov treplank. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Rekkverkshøyde 80 cm. Glassfelt i hver kortende av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
- Rekkverk er noen cm lavere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
- For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2, TG3

I stuegavl er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundamenter Terrasser er bygd med noen områder med høyde over terreng på ca 60 cm. Det er luke i terrassegulv for tilgang til krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG3

Fra terrasser er det tretrapper ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig:

Overflater, TG2

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe gulv med sprekker og vesentlig overflate slitasje. Noe kvæ utslag på panel ved vedovn.

Tiltak:

- Lokale utbedringer bør vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/stolper. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel og plater anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

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

- Ved kontrollpunkt i stue er det målt høydeforskjeller på opp til 50 mm i rommet. Det presiseres at rommet er møblert og det kan derfor finnes punkter med andre høydeforskjeller. Det er registrert svikt i deler av gulv i stue ved vanlig gange.

Fuktutslag ved målinger på innsiden av hovedinngangsdør.

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.

- Bjelkag må sjekkes/eventuelt utbedres i forhold til svikt og fukt

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn montert i tidligere peisgrube.. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert soverom. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Avstand mellom uisolert røyk rør og treverk ved ovn kjøkken er mindre enn 30 cm. I soverom er det møblert med møbler av treverk helt inn mot sotluke.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må gjøres tiltak ved uisolert røyk rør fra ovn kjøkken til pipe. Det bør gjøres endringer på møbler i soverom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Byggemåte med kort avstand mellom terreng og bjelkelag i deler av kryprom gjør at konstruksjonen må holdes under jevnlig tilsyn i forhold til fuktproblematikk.

Innvendige trapper, TG2

Til loft er det kun enkel stige montert i luke i himling/ etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkel stige til rom for varig opphold er vurdert som en svak løsning-

Tiltak:

- Fast trapp vurderes., dette vil ta opp plass i første etasje og gevinst må vurderes mot ulempe. Etablert stige er ikke vurdert som fullverdi trapp.

Innvendige dører, TG2

På loft er det dører laget av trepanel med enkle låser. Mellom kjøkken og soverom er det fyllingsdør med malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken:

Avtrekk, TG2

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon, TG2

Kun ventilering via vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Andre tiltak:

- En bør bvurdere å forbedre ventilering.

Elektrisk anlegg, TG2

Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm er montert nytt i 2018 i følge eier..

Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

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. 2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. 12 v anlegg med solcellepanel er montert av eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Ikke dokumentert, her er det snakk om 12v anlegg montert av eier selv.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei. 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.

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? Nei

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

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? Ukjent

Tomteforhold:

Drenering, TG2

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/ fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament.

Tiltak:

- Tiltak med bortledning av vann på terreng i grunn rundt bygget må vurderes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygget har fundamentering av ringmur og delvis mur under bygget. Mur av stein, betong og lettklinkerblokker. Betong/ steinfundament under pipe.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert noe sprekker og setninger i fundamentering. Fundamentering er bygd på tidspunkt da utvendig fuktsikring og markisolering ikke var vanlig. Dette er heller ikke utført her.



Andre tiltak:

- Lokale utbedringer av sprekker bør utføres. Tiltak med stabilisering av fundament vurderes.

Terrengforhold, TG2

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe deller langs muren. Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe grus/ stedlige masser i område for parkering.

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Konsekvens forhold vedrørende avmerket aktsomhet for flom på NVE sine aktsomhetskart bør avklares med kommunen.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert.

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

Gammelt skap i anneks med innhold fjernes.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekode 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.

12V elektrisk anlegg med solcelle og aggregat. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv-antenne.

**Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

83709563

**Diverse**

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

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

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Flom - aktsomhetsområder
- Særlig høy forekomst av radon i området
- Verneplan for vassdrag

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

## Energi

**Oppvarming**

Vedfyring og Wallas "ring hytta varm".

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 150 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.974,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

### **Info formuesverdi**

Kr. 226.805,- pr. 2022

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 45,-pr. passering eller sesongkort.

Vedlikehold vei ca. kr. 1.000,- pr. år.

Brøyting ca. kr. 3.500,- pr. år.

Frivillig løypeavgift kr. 1.100,-. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, 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:

3449/23/30:

01.10.1960 - Dokumentnr: 1722 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:23 Bnr:18

21.04.2006 - Dokumentnr: 2192 - Målebrev

21.04.2006 - Dokumentnr: 2192 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1135243 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:23 Bnr:30

14.12.2023 - Dokumentnr: 1398347 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3449 Gnr:23 Bnr:18

Vederlag: NOK 20 130

Omsetningstype: Fritt salg

20.04.1961 - Dokumentnr: 866 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:23 Bnr:18

14.05.1981 - Dokumentnr: 2042 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:23 Bnr:18

## Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet:



Fritidsbolig:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/godkjent tiltak. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Det er oppført/ etablert terrasser i nyere tid. Terrasse har noen områder hvor gulv ligger høyere enn 50 cm fra terreng. Dette utløser søknadsplikt. I dette tilfellet hvor regulering er LNFR er alle tiltak søknadspliktige.

Det er ikke registrert søknader om tiltak vedrørende terrasser hos kommunen. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Eier opplyser at det ble foretatt håndverksarbeider i 2019.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Vindu med løs midtstolpe som utgjør rømningsvei fra hems har skade på en av låsene, dette gjør åpning av vinduet noe tungvinn. Må utbedres for å tilfredsstille krav til rømningsvei.

Anneks:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Tegninger innhentet fra kommunen har annen planløsning enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest for bygget mangler. Eier opplyser at foretaket som bygde annekset har lovet å sende søknad om ferdigattest.

Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar:

Rømningsvei fra oppholdsrom og ut via ytterdør. Åpen løsning fra hems og ned i øvrig del av bygget tilfredsstillende rømning fra hems. Det er ikke rømningsvindu på hems.

Uthus:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar: Bygget er i følge kommunen ikke omsøkt. Bygget er søknadspliktig tiltak ut fra reguleringsbestemmelser. Eier opplyser på telefon og epost i etterkant av befringen at søknad om tiltaket er sendt i 2023. Kommunen har latt saken ligge uten behandling, men har lovet å behandle søknaden snarest mulig.

Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar:

Ikke rom for varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Eiendommen har adkomst på privat bomvei med avgift. Fra Veståsvegen følger en Bjødalsvegen ca 1,2 km frem til avkjøring inn mot eiendommen. Fra bjødalsvegen og opp til eiendommen er det enkel grusbelagt vei med noe helning frem til innkjøring på eiendommen.

Sommervann fra vannledning fra bekk langt oppi lia. Ca. 150 meter til inntaket på slangen.

Drikkevann medbringes eller hentes på Ellingsæter sport og turistsenter.

Det er kun enkle avløp fra vask og dusj til terreng. Doløsning med gammeldags utedo i annekset.

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplan:

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)

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,00))

47 890,- (Omkostninger totalt)

1 197 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 47 890

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler  
[fredric.bacher@aktiv.no](mailto:fredric.bacher@aktiv.no)

Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes  
Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**  
05.07.2024





































































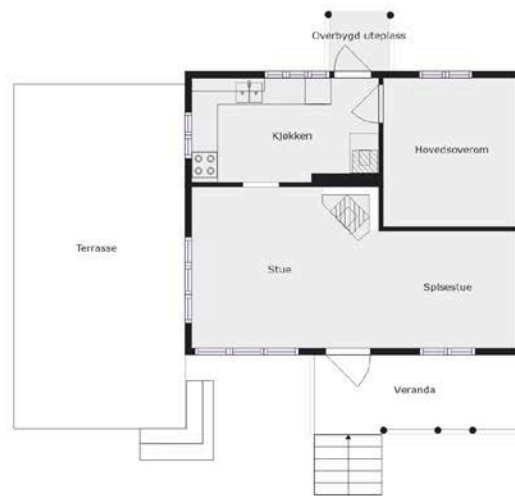
















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 23, bnr. 30

## Markedsverdi

**1 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 19145-1278

Referansenummer: DN1362

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Hytte oppført i 1938 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse. Bygget er renoverert i nyere tid, senest i 2019 da utvendig kledning ble etablert.

Det er ikke tilgjengelig tegninger for hovedhytta.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse. Sisterne størrrelse utløser krav om utslippstillatelse i følge kommunens lokale regelverk.

Hytta har hovedkonstruksjoner fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert retningsavvik, svikt og fukt, manglende rekkverk utvendig trapper/ terrasse, manglende lufting takkonstruksjon og avstand mellom uisolert rør vedovn og treverk.

Eier opplyser å ha hatt mus inne i bygget tidligere. Det ble da gjort tiltak med tetting der en antok at mus kom inn. Aktivitet av mus i kryprom er registrert ved befaringen. Da det er noen åpninger i stubbloft er det mulighet for mus å ta seg inn her.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på vel 80 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Anneks med rom med dusj har noe undergravd fundament ved doløsning. Det er registrert målbar fukt i gulv ved dusj. Propandrevet vannvarmer har avvik ved at det mangler brannsikkert materiale på vegg bak brenner. Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Innhentede tegninger er noe annerledes enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest mangler.

Uthus består av uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold ut fra alder og byggemåte. Eier opplyser at byggesøknad for tiltaket er under behandling i kommunen.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn. Ved inngang er nedløp avsluttet på terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig. .

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Ukjent isolering. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling på loft. Noe kott/kaldtloft på utsiden av knevegger loftsrom

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Hovedytterdør med trepanelte overflatewr. Dør mot terrasse med speilprofiler og malte overflater. Sylionmderlås. Normal funksjon ved befaringen.

Terrasse med utgang fra stue med takoverbygg. Gulv med grov treplank. Rekkverk medstående spiler og topprekke. Rekkverkshøyde 80 cm. Glassfelt i hver kortende av terrasse..

I stuegavl er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundamenter

Terrasser er bygd med noen områder med høyde over terreng på ca 60 cm. Det er luke i terrassegulv for tilgang til krypkjeller. Fra terrasser er det tretrapper ned på terreng.

[Gå til side](#)

### INNVEDIG



## Beskrivelse av eiendommen

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Overflater innvendige gulv betstår av heltregulv med lakkert og annet behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panelte overflater er delvis malte. I 1. etasje er det tømmervegger på innside yttervegger. Noe bruksmerker, slitasje og solpåvirkning er registrert. Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/ stolper. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel og plater anlagt på lekter festet til underkant bjelker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lsvært høy. Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmur. I stue er det peisovn montert i tidligere peisgrube.. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert soverom. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt. Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Til loft er det kun enkel stige montert i luke i himling/ etasjeskiller. På loft er det dører laget av trepanel med enkle låser. Mellom kjøkken og soverom er det fyllingsdør med malte overflater.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Benkeplate har vedlikeholdsbehov. Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast fra vask i kjøkken. Funksjon er ikke testet. Rør er koblet fra hverandre i benk. Kun ventilering via vinduer. Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm er montert nytt i 2018 i følge eier.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. Bygget har fundamentering av ringmur og delvis mur under bygget. Mur av stein, betong og lettklinkerblokker. Betong/ steinfundament under pipe. Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe deler langs muren. Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe grus/ stedlige masser i område for parkering. Det er etablert noe gjerde rundt eiendommen. Gjerde består av trestaur og metallnetting. Dobbel grind ved innkjøring. Gjerder må ha årlig tilsyn slik at skader og feil på gjerde ikke lager feller for ville dyr eller husdyr. Her er det ikke sjekket om inngjerding er i henhold til reguleringsbestemmelser.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 250 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger innhentet fra kommunen har annen planløsning enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest for bygget mangler. Eier opplyser at foretaket som bygde annekset har lovet å sende søknad om ferdigattest.

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Det er oppført/ etablert terrasser i nyere tid. Terrasse har noen områder hvor gulv ligger høyere enn 50 cm fra terreng. Dette utløser søknadsplikt. I dette tilfellet hvor regulering er LNFR er alle tiltak søknadspliktige. Det er ikke registrert søknader om tiltak vedrørende terrasser hos kommunen.

### Uthus

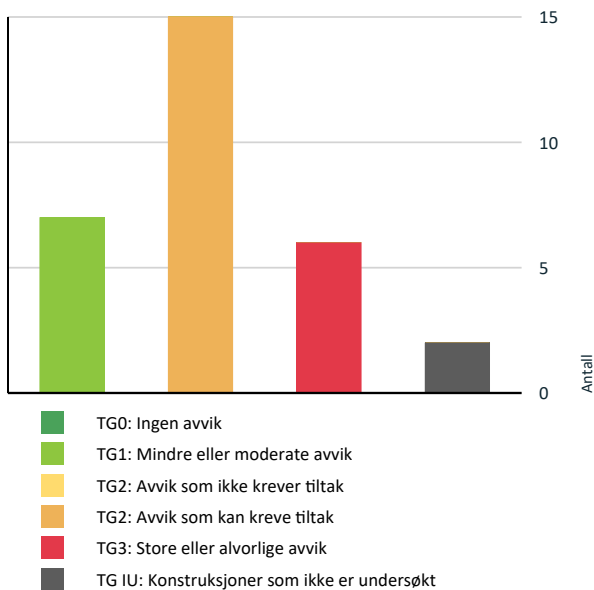
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er i følge kommunen ikke omsøkt. Bygget er søknadspliktig tiltak ut fra reguleringsbestemmelser. Eier opplyser på telefon og epost i etterkant av befaringen at søknad om tiltaket er sendt i 2023. Kommunen har latt saken ligge uten behandling, men har lovet å behandle søknaden snarest mulig.



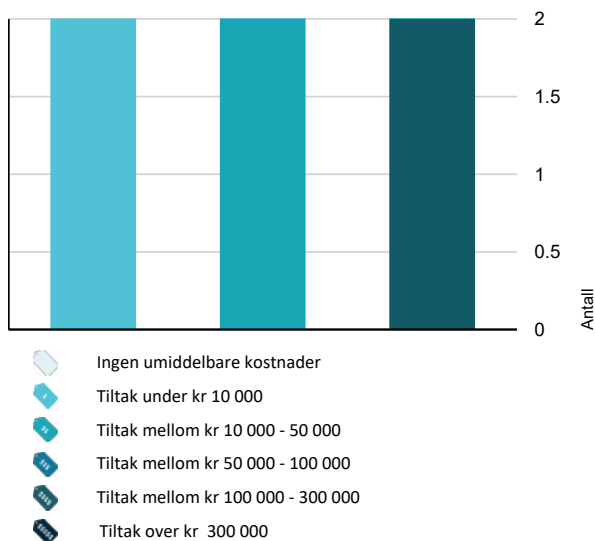
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 alene

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. Kun deler av kryprom er inspisert da deler av kryprommet har lav høyde og er tildels utilgjengelig.

Boligen er møblert ved befaringsen.

Ved befaringsen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk. Det er ikke gjennomført hulltaking ved dusj i annekstrom/ bod da det er registrert målbar fukt.

Eier har gitt opplysninger om byggeår og tidspunkt for tiltak, opplysninger om eiendom og årlige kostnader.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1938

### Kommentar

Oppgitt av eier

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Enkel hyttestandard

### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 80 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Eier opplyser at håndverksforetak etablerte utvendig kledning og tilleggsisolering samt byttet et vindu på gavlvegg mot vei i 2019. Det skal også ha blitt byttet ut noen stokker med råte i laftekasse.
2016	Modernisering	Eier har byttet vinduer og ytterdører selv.
2018	Modernisering	Montert nytt solcelleanlegg og Wallas



### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn. Ved inngang er nedløp avsluttet på terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

Noen punkter hvor takvann ikke ledet tilstrekkelig bort fra.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det vurderes å montere snø fangere for å sikre mot skader ved takras. Før eventuell ,montering må konstruksjon sjekkes for om denne tåler belastning. Bortled av takvann forbedres på noen punkter.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

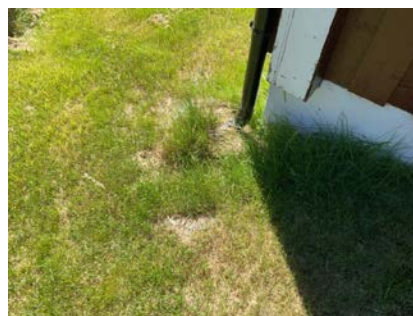
- Det er avvik:

Det er tendenser til rust og flassing i bunnen/ nedkant av takplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begynnende avflassing grunnet rust må utbedres/vedlikeholdes. Eventuell utskifting av tekking vurderes.



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

### Vurdering av avvik:

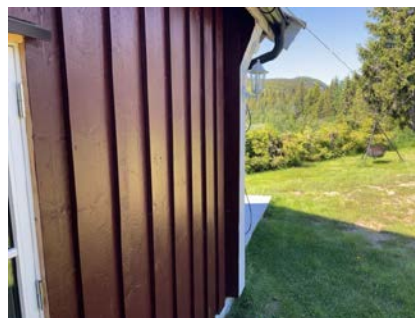
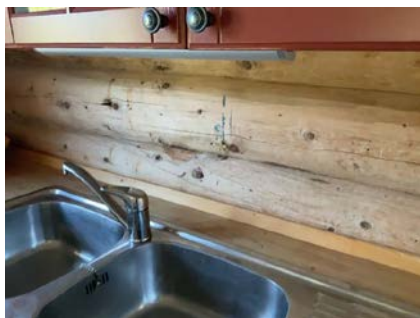
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting. Da det er opplyst om utbedret råte på vegg med nyere kledning vil det være naturlig å gjennomføre undersøkelser på resterende del av bygget.



## 1 TG 1 Gavlvegg mot vei

Yttervegger av laftet tømmer med kledning på utsiden. Utvendig kledning med tømmermannspanel. Det er etablert begrenset lufting av kledningen. Ut fra stedlige klimaforhold vil benyttet byggemåte normalt sett være tilstrekkelig. Lopende vedlikehold og utskifting av enkelt bord må påregnes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Ukjent isolering. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling på loft. Noe kott/kaldtloft på utsiden av knevegger loftsrom

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert noe spor etter vann i overgang vegg tak på loft. Forholdet er et kjent symptom på at kondensering kan forekomme i konstruksjonen. kondensering

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Ved omlegging tak bør en vurdere å etablere luftet konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

## TG 3 Vinduer - 2

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsemekanisme vindu med løs midtstolpe er skadet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

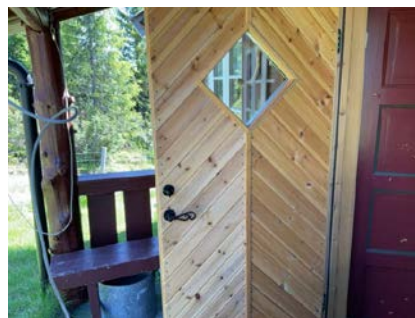
Vinduet er etablert som rømmingsvei fra loft. Mangler må utbedres for å opprettholde trygg rømmingsvei.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Dører

Hovedytterdør med trepanelte overflatewr. Dør mot terrasse med speilprofiler og malte overflater. Sylonmderlås. Normal funksjon ved befaringen.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue med takoverbygg. Gulv med grov treplank. Rekkverk med stående spiler og topprekke. Rekkverkshøyde 80 cm. Glassfelt i hver kortende av terrasse..

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er noen cm lavere enn krav ved oppføringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

# Tilstandsrapport

I stuegavl er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundamenter  
Terrasser er bygd med noen områder med høyde over terreng på ca 60 cm. Det er luke i terrassegulv for tilgang til krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### TG 3 Utvendige trapper

Fra terrasser er det tretrapper ned på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel.

#### Vurdering av avvik:

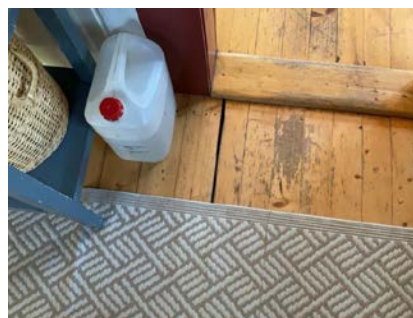
- Det er avvik:

Det er noe gulv med sprekker og vesentlig overflate slitasje. Noe kvæ utslag på panel ved vedovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør vurderes.



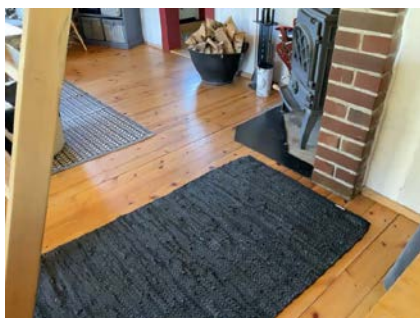
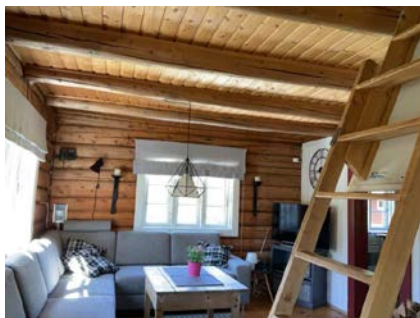


# Tilstandsrapport

## TO 1 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert og annet behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panelte overflater er delvis malte. I 1. etasje er det tømmervegger på innside yttervegger.

Noe bruksmerker, slitasje og solpåvirkning er registrert.



## TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur/ stolper. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel og plater anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

### Vurdering av avvik:

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

Ved kontrollpunkt i stue er det målt høydeforskjeller på opp til 50 mm i rommet. Det presiseres at rommet er møblert og det kan derfor finnes punkter med andre høydeforskjeller.

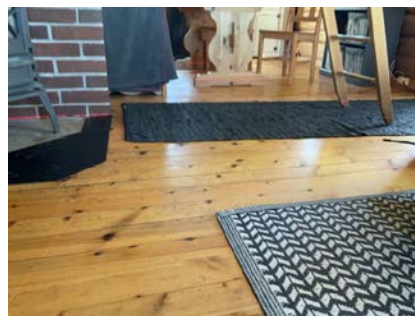
Det er registrert svikt i deler av gulv i stue ved vanlig gange. Fuktutslag ved målinger på innsiden av hovedinngangsdør.

### 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.

Bjelkag må sjekkes/eventuelt utbedres i forhold til svikt og fukt

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TO 2 Radon

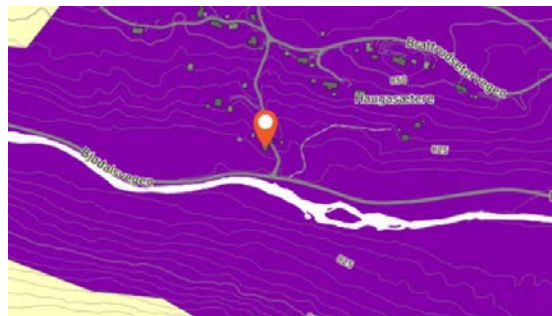
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som lsvært høy.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TO 3 Pipe og ildsted

Bygget har etløps pipe av murstein murt sammen med brannmurer. I stue er det peisovn montert i tidligere peisgrube.. På kjøkken er det vedovn av eldre type. Sotluke er plassert soverom. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Det er avvik:

Avstand mellom uisolert røyk rør og treverk ved ovn kjøkken er mindre enn 30 cm.

I soverom er det møblert med møbler av treverk helt inn mot sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak ved uisolert røyk rør fra ovn kjøkken til pipe. Det bør gjøres endringer på møbler i soverom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Wallas

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i underterrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Løpende vedlikehold og service etter fdv dokumentasjon må påregnes. Funksjon er ikke testet og tg er satt ut fra alder.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

## TG 2 Krypjkjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Byggemåte med kort avstand mellom terreng og bjelkelag i deler av kryprom gjør at konstruksjonen må holdes under jevnlig tilsyn i forhold til fuktproblematikk.



## TG 2 Innvendige trapper

Til loft er det kun enkel stige montert i luke i himling/ etasjeskiller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel stige til rom for varig opphold er vurdert som en svak løsning-

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fast trapp vurderes., dette vil ta opp plass i første etasje og gevinst må vurderes mot ulempe. Etablert stige er ikke vurdert som fullverdi trapp.



## TG 2 Innvendige dører

På loft er det dører laget av trepanel med enkle låser. Mellom kjøkken og soverom er det fyllingsdør med malte overflater.

### Vurdering av avvik:

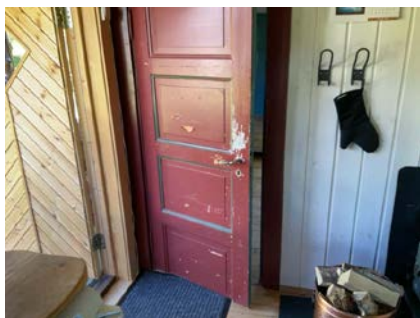
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskum av metall. Det er løst komfyr og kjøleskap med propandrift. Benkeplate har vedlikeholdsbehov.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO IU Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra vask i kjøkken. Funksjon er ikke testet. Rør er koblet fra hverandre i benk.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Ventilasjon

Kun ventilering via vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En bør vurdere å forbedre ventilering.

## TC 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm er montert nytt i 2018 i følge eier.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent 12v anlegg med solcellepanel er montert av eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ikke dokumentert, her er det snakk om 12v anlegg montert av eier sekv.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.**
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.**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**

### Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. . Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak. Posten manglende samsvarserklæring utløser tg2. Anlegget fremstår asom helt og i orden.

## TC 1 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

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 røykvarslere 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 intakt til en hver tid.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med bortledning av vann på terreng i grunn rundt bygget må vurderes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering av ringmur og delvis mur under bygget. Mur av stein, betong og lettklinkerblokker. Betong/ steinfundament under pipe.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekker og setninger i fundamentering. Fundamentering er bygd på tidspunkt da utvendig fuksikring og markisolering ikke var vanlig. Dette er heller ikke utført her.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer av sprekker bør utføres. Tiltak med stabilisering av fundament vurderes.



# Tilstandsrapport



Det er etablert noe gjerde rundt eiendommen. Gjerde består av trestaur og metallnetting. Dobbel grind ved innkjøring. Gjerder må ha årlig tilsyn slik at skader og feil på gjerde ikke lager feller for ville dyr eller husdyr. Her er det ikke sjekket om inngjerding er i henhold til reguleringsbestemmelser.

## TG 2 Terrenghold

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe deler langs muren. Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe grus/stedlige masser i område for parkering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

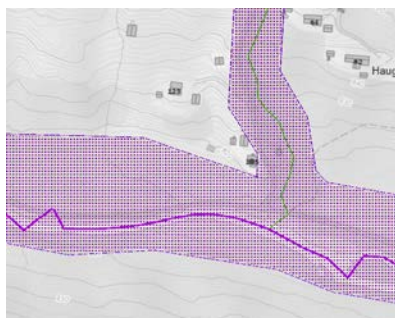
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens forhold vedrørende avmerket aktsomhet for flom på NVE sine aktsomhetskart bør avklares med kommunen.



Utklipp fra NGU sine aktsomhetskart Radon



Utklipp fra NVE sine aktsomhetskart flom

## TG IU Andre tomteforhold



## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

Benyttes som anneks og inneholder rom med enkel dusjløsning

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Oppgitt av eier, byggesøknad er datert 2006.

#### Standard

Enkel standard med oppvarming med ved

#### Vedlikehold

Bygget har noe skjevheter . Det er registrert undergravd fundament ved etablert doløsning. Ved befaringen står det noe vann på terreng mot baksiden av bygget/ mur. Generelt vedlikehold må påregnes.

#### Bygningsstruktur

Anneksbygg oppført på ringmur med trekonstruksjoner over.

#### Utvendige forhold

Fundament og grunnforhold:

Fundament under bygg består av ringmur av betong på grunn. Grunn under bygget av stedlige masser.

Etasjeskiller/ frittstående dekker:

Mot krypkjeller er det bjelkelag av tre og stubbloft. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Kryprommet er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Konstruksjonen er en risiko konstruksjon som må holdes under jevnlig oppsyn.

Pipe:

Hytta har ettløpspipe med beslag av metall over tak.

Yttervegger og utvendig kledning:

Vegger hytte består bindingsverk av tre. Utvendig stående trekledning

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon består av taksperer av tre og bæring av takåser. Konstruksjonen er antatt isolert med mineralull.

Takteking består av takplater av metall.

Vinduer og dører:

Vinduer fra byggeår består av trerammer med 2 lags glass

Ytterdører med sylinderlås. Dør til boddel/ bakrom henger noe og må justeres.

Terrasse med impregnerte materialer og tretrapp ned på terreng.

Bygningsdeler er fra byggeår der annet ikke er opplyst.

#### **Innvendige forhold**

Overflater gulv:

Innvendige gulv består av heltre gulvbord

Overflater innvendige vegger:

Overflater vegger er kledd med stående tre panel.

Overflater himlinger:

Himlinger består av tre panel.

I bakrom er det enkle tregulv med belegg i bod.

#### **Tekniske installasjoner**

I bod er det etablert opplegg med vannvarmer med slange til sisterne. Sisterne på ca 65 liter. Det er montert hyttedusj tilkoblet vannvarmer. Det er dobenk av tre. Vannvarmer har drift med propan. Det mangler ildfast bekledning på vegg bak vannvarmer. Det er i følge eier etablert utlufting for eksos fra vannvarmer, denne er demontert ved befaringen. Bygget har strøm fra solcelleanlegg i tillegg til mulighet for strøm fra aggregat. Bygget pipe med tilkoblet vedovn i hovedrom

#### **Våtrom**

I bakrom er det etablert rom med hyttedusj tilkoblet vannvarmer og sisterne. Rom hvor dusj er plassert er ikke bygd som fullverdig våtrom. Ved befaringen er det registrert utslag på målbar fukt i gulv ved overflate søk. Forholdet bør undersøkes ytterligere. Grunnet registrerte fuktverdier er det ikke gjennomført hulltaking.



## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

2018

### Kommentar

Opplyst av eier i epost

### Standard

Uisolert uthus med stavlaft stil.

### Vedlikehold

Bygget er forholdsvis nytt. Løpende vedlikehold må påregnes.

### Beskrivelse

Uthusbygg har fundamentering med punkter på grunn

Over fundamentering er det trebjelkelag med tregulv.

Yttervegger med stavlaftutforming og kant i kant trekledning.

Saltak med sperrer og tekking av takplater av metall.

Ytterdør med sylinderlås.

Uisolert uthus.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m<sup>2</sup>/54 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: 3 Soverom, Gang, Kjøkken, Stue*

*Andre bygg: Anneks, Uthus*

*Bruksareal andre bygg: 47 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 250 000

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.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 1 700 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>1 250 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>1 250 000</b></p>

### Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Veståsvegen 677 ,2930 BAGN 70 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	02-06-2024	1 590 000	<b>1 450 000</b>	0	1 450 000	<b>20 714</b>
2 Veståsvegen 469 ,2930 BAGN 57 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	18-02-2024	1 250 000	<b>1 150 000</b>	0	1 150 000	<b>20 175</b>
3 Veståsvegen 750 ,2930 BAGN 69 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	04-09-2023	1 425 000	<b>1 325 000</b>	0	1 325 000	<b>19 203</b>
4 Hellebekksetervegen 40 ,2930 BAGN 51 m <sup>2</sup> 1966 2 sov		900 000	<b>0</b>	0	0	<b>17 647</b>
5 Bjørdalsvegen 175 ,2930 BAGN 36 m <sup>2</sup> 1947 1 sov	04-03-2024	730 000	<b>630 000</b>	0	630 000	<b>17 500</b>
6 Ølnesetervegen 60 ,2930 BAGN 65 m <sup>2</sup> 1971 3 sov		790 000	<b>0</b>	0	0	<b>12 154</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt og renovasjon/ feiing	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Forsikring stipulert	Kr.	4 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 490 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>510 000</b>

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 410 000**

## 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>280 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

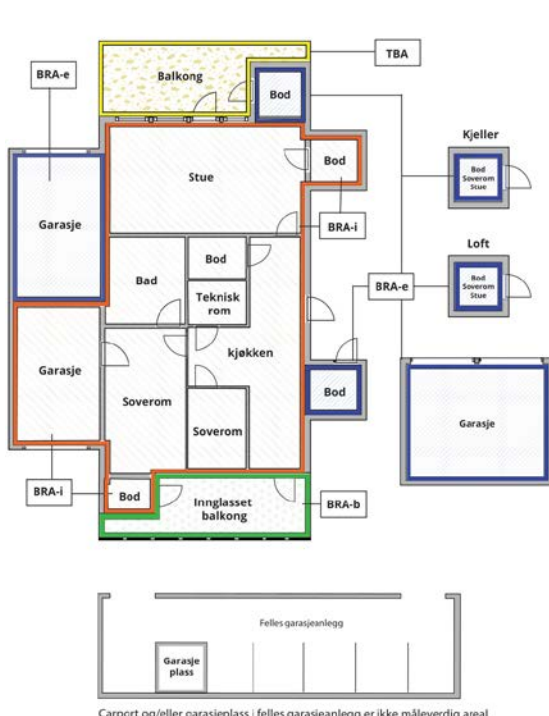
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	24	10		34	9		34
Hems						8	8
<b>SUM</b>	<b>24</b>	<b>10</b>			<b>9</b>	<b>8</b>	<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue	Bod , Rom med utedo og hyttedusj.	
Hems	Annet		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger innhentet fra kommunen har annen planløsning enn faktisk oppført bygning. Kommunen opplyser at ferdigattest for bygget mangler. Eier opplyser at foretaket som bygde annekset har lovet å sende søknad om ferdigattest.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømningsvei fra oppholdsrom og ut via ytterdør. Åpen løsning fra hems og ned i øvrig del av bygget tilfredsstillende rømning fra hems. Det er ikke rømningsvindu på hems.

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	10			10		16	26
Etasje	44			44	36		44



<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>36</b>	<b>16</b>	<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang		
Etasje	Kjøkken , Stue , Soverom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kommunen har heller ikke tegninger for bygget. Det er oppført/ etablert terrasser i nyere tid. Terrasse har noen områder hvor gulv ligger høyere enn 50 cm fra terreng. Dette utløser søknadsplikt. I dette tilfellet hvor regulering er LNFR er alle tiltak søknadspliktige. Det er ikke registrert søknader om tiltak vedrørende terrasser hos kommunen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser at det ble foretatt håndverksarbeider i 2019.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu med løs midtstolpe som utgjør rømningsvei fra hems har skade på en av låsene, dette gjør åpning av vinduet noe tungvinn. Må utbedres for å tilfredsstille krav til rømningsvei.

### Uthus

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		13		13			13
<b>SUM</b>		<b>13</b>					<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

### 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:** Bygget er i følge kommunen ikke omsøkt. Bygget er søknadspiktig tiltak ut fra reguleringsbestemmelser. Eier opplyser på telefon og epost i etterkant av befaringen at søknad om tiltaket er sendt i 2023. Kommunen har latt saken ligge uten behandling, men har lovet å behandle søknaden snarest mulig.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** 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)
Anneks	24	10
Fritidsbolig	54	0
Uthus	0	13

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	23	30		0	794 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Bjødalsvegen 125

#### Hjemmelshaver

Meyer Hanne, Botten Nils-Erik

#### Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

I brev fra kommunen vedrørende manglende søknad om oppføring uthus er det beskrevet at uthus ligger delvis utenfor tomt. Ved søk på kommunens kartsider pr 28.06.24 er ikke dette synlig.



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen Bjødalsvegen 125 ligger i Bjødalen på Bagn vestås. Eiendommen ligger i nedkant av seterlag med setereiendommer og setervoller. Det er noe spredt fritidsbebyggelse i området. Eiendommen ligger på vel 820 moh. Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder og normale solforhold for området.

Fra eiendommen er det ca 15 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomveier med avgift. Fra Veståsvegen følger en Bjødalsvegen ca 1,2 km frem til avkjøring inn mot eiendommen. Fra bjødalsvegen og opp til eiendommen er det enkel grusbelagt vei med noe helning frem til innkjøring på eiendommen.

### Tilknytning vann

Bebyggelsen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Det er kun enkle avløp fra vask og dusj til terreng. Doløsning med gammeldags utedo i annek

### Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

### Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 794 m2. Tomta er inngjerdet og det er grind ved innkjøring. Tomtegrensemerker er ikke påvist ved befaringen. Mellom bebyggelsen og rundt hovedhytta er det gressdekket areal. Det er førøvrig naturlig vegetasjon på tomta. Tomta ligger i nedre del av hellende åsside mot dalbunn. Tomta har område mellom bebyggelse som er tilnærmet flatt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt informasjon om tinglyste bestemmelser eller avtaler.

### Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som særlig høy.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser avmerking for flom på deler av eiendommeneiendommen. Konsekvens av forholdet må avklares med kommunen.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
800 000	2013

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83709563			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Tegninger innhentet	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk matrikkel på seeiendom.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Har gitt opplysninger på telefon og epost	Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/DN1362>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240062	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Hanne Meyer	Nils-Erik Botten
<b>Gateadresse</b>	
Bjødalsvegen 125	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BAGN	2930
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	83709563

Document reference: 1201240062

## 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

Initialer selger: HM, NB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja



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

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Meyer	d627b190267af074e8dcd58 c7f7725a747c696b7	06.06.2024 19:19:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Erik Botten	608bcc8a6c16b8eac91431f5 bbbd34e045ff13a2	06.06.2024 19:20:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240062

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/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	FREDBU	Beregnet areal	794
Etablert dato	01.10.1960	Historisk oppgitt areal	670,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 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
Feilretting	11.12.2023 11.12.2023	23/915		23/18, 23/30
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.09.2023 05.12.2023	23/915		23/18, 23/30
Arealoverføring Oppmålingsf. /arealoverf.	26.09.2023 11.12.2023	23/915	Tinglyst 15.12.2023	23/18 (-122), 23/30 (122)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/30
Kartforretning Kartforretning	30.09.2005	113/05		23/30 (421,7)
Grensejustering Grensejustering	30.09.2005	113/05		23/18 (-248,5), 23/30 (248,5)
Skylddeling Skylddeling	01.10.1960			23/18 (-421,7), 23/30 (421,7)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6736232.14	522898.97		Ja	794	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEYER HANNE F050669*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLEVEIEN 215 1474 1474 LØRENSKOG	Bosatt (B)
BOTTEN NILS-ERIK F180171*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLEVEIEN 215 1474 1474 LØRENSKOG	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Bjødalsvegen 125

Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194997906		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	21592749		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	15.05.2008

### 1: Bygning 194997906: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjødalsvegen 125	H0101	23/30	56	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	12	12	0	0	0
H01	0	0	44	44	0	0	0

### 2: Bygning 21592749: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 15.05.2008

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.06.2005	05.07.2005



Igangsettingstillatelse	15.07.2005	05.07.2005
Tatt i bruk	15.05.2008	28.05.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/30	-	-	-	-	-

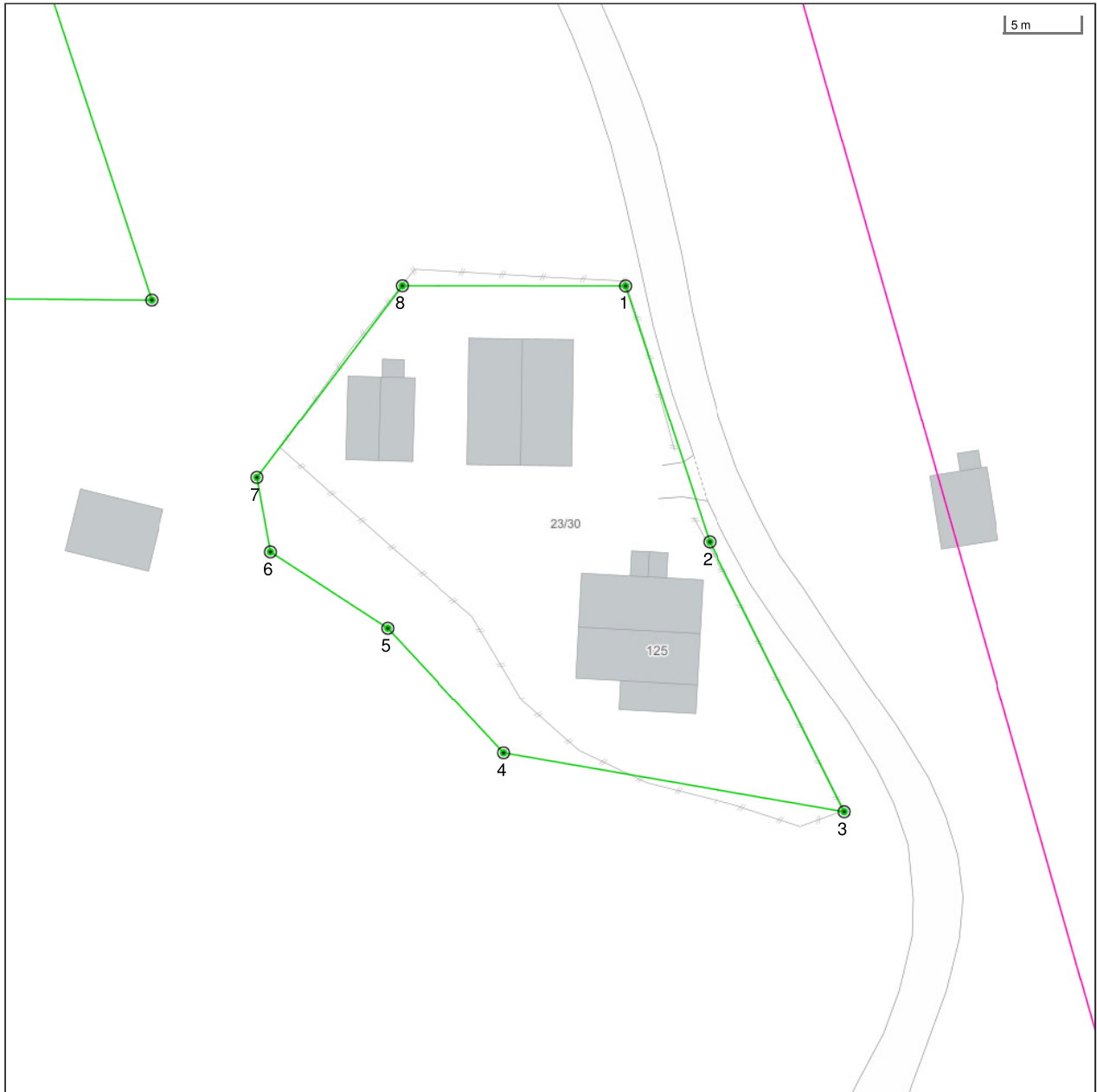
### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

# Eiendomskart for eiendom 3449 - 23/30//



5 m



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.

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	794,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6736232,14	<b>Øst</b>	522898,97

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6736249,6628885	522903,786002	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,96	
2	6736232,59288847	522909,524002	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,01	
3	6736214,61288845	522918,65400201	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,17	
4	6736218,39388845	522895,837002	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,13	
5	6736226,69788846	522888,004002	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,42	
6	6736231,736	522880,134	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,34	
7	6736236,694	522879,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,05	
8	6736249,581	522888,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,09	





## Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

E-post: [postmottak@sor-aurdal.kommune.no](mailto:postmottak@sor-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
18.06.2024

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:	Mangler ferdigattest for annekset fra 2005 og søknad for uthus se vedlagte brev	

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

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

**Fra:** Tor Henning Skjerve  
**Sendt:** mandag 3. april 2023 13:39  
**Til:** 'nils.erik.botten@anticimex.no'  
**Emne:** Spørsmål om uregistrerte bygg

**Kategorier:** Arkivert i Websak

Hei

Ang. uregistrerte bygg: uisolert bod for oppbevaring av ved

Eiendommen 23/30 ligger i LNFR område i kommuneplanens arealdel og alle tiltak er dermed søknadspliktig

Vi trenger dermed utfylt søknad om tiltak uten ansvarsrett:

[https://dibk.no/globalassets/blanketter\\_utfyllbare/alle-blanketter/5153-soknad-om-tillatelse-til-tiltak-uten-ansvarsrett-2020.pdf](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5153-soknad-om-tillatelse-til-tiltak-uten-ansvarsrett-2020.pdf)

Vi trenger også målsatte tegninger/skisser over grunnflata på bygget

Ut fra kart ser det ut til at bygget ligger delvis inn på naboeiendom 23/18. Det trengs da en skriftlig godkjenning fra eier av 23/18 at det er ok.

Når det gjelder nabovarsel forøvrig kan dette jf plan- og bygningsloven §21-3 andre ledd unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere

Mvh

**Tor Henning Skjerve**

Byggesaksbehandler

E-post: [tor.henning.skjerve@sor-aurdal.kommune.no](mailto:tor.henning.skjerve@sor-aurdal.kommune.no)

Tlf:



Sør-Aurdal kommune

- først i Valdres



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0540K001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sør-Aurdal
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.09.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 794 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende





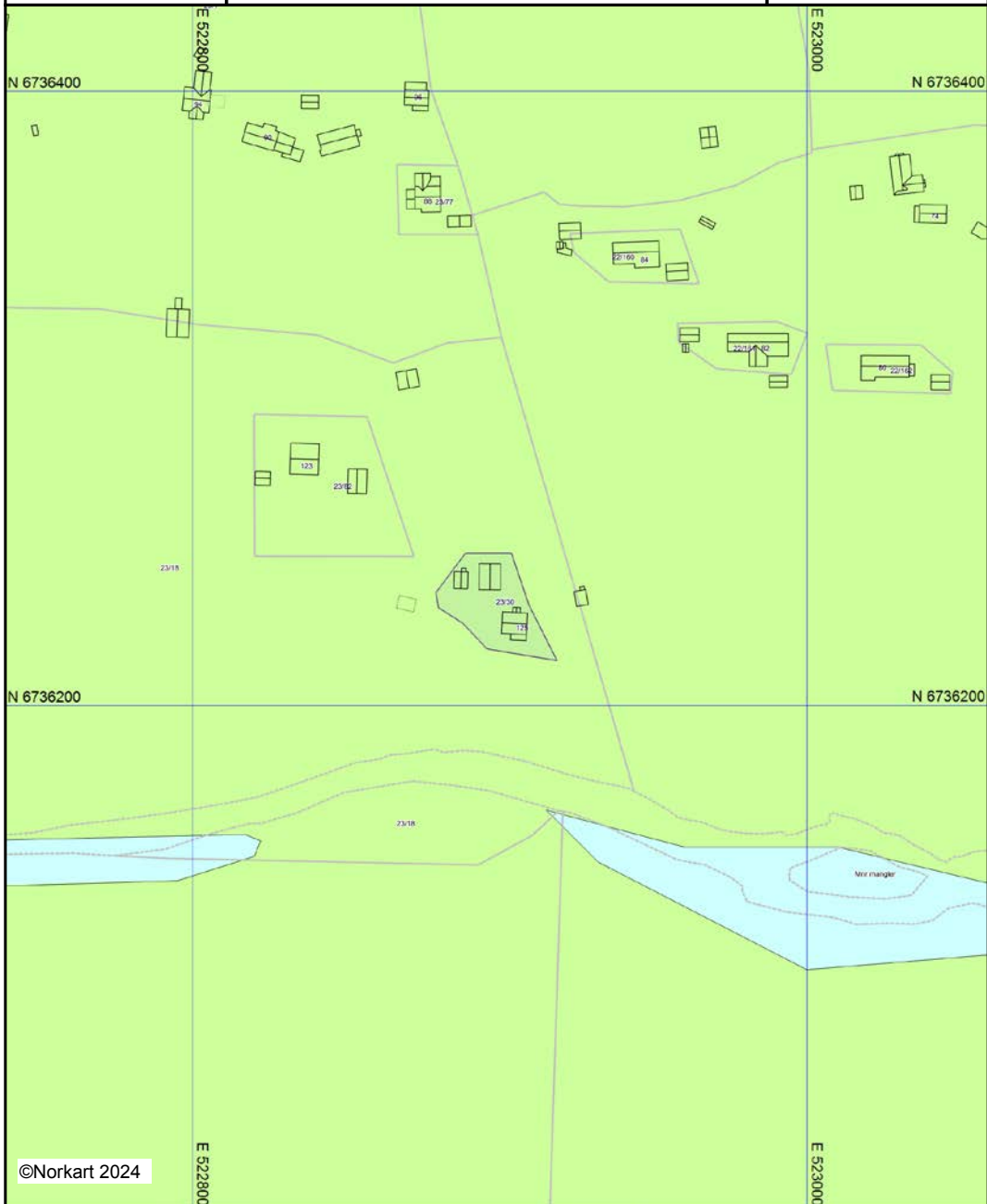
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 23/30  
Adresse: Bjødalsvegen 125  
Utskriftsdato: 14.06.2024  
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

## Tegnforklaring

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

 *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
Planområde

 Grense for arealformål



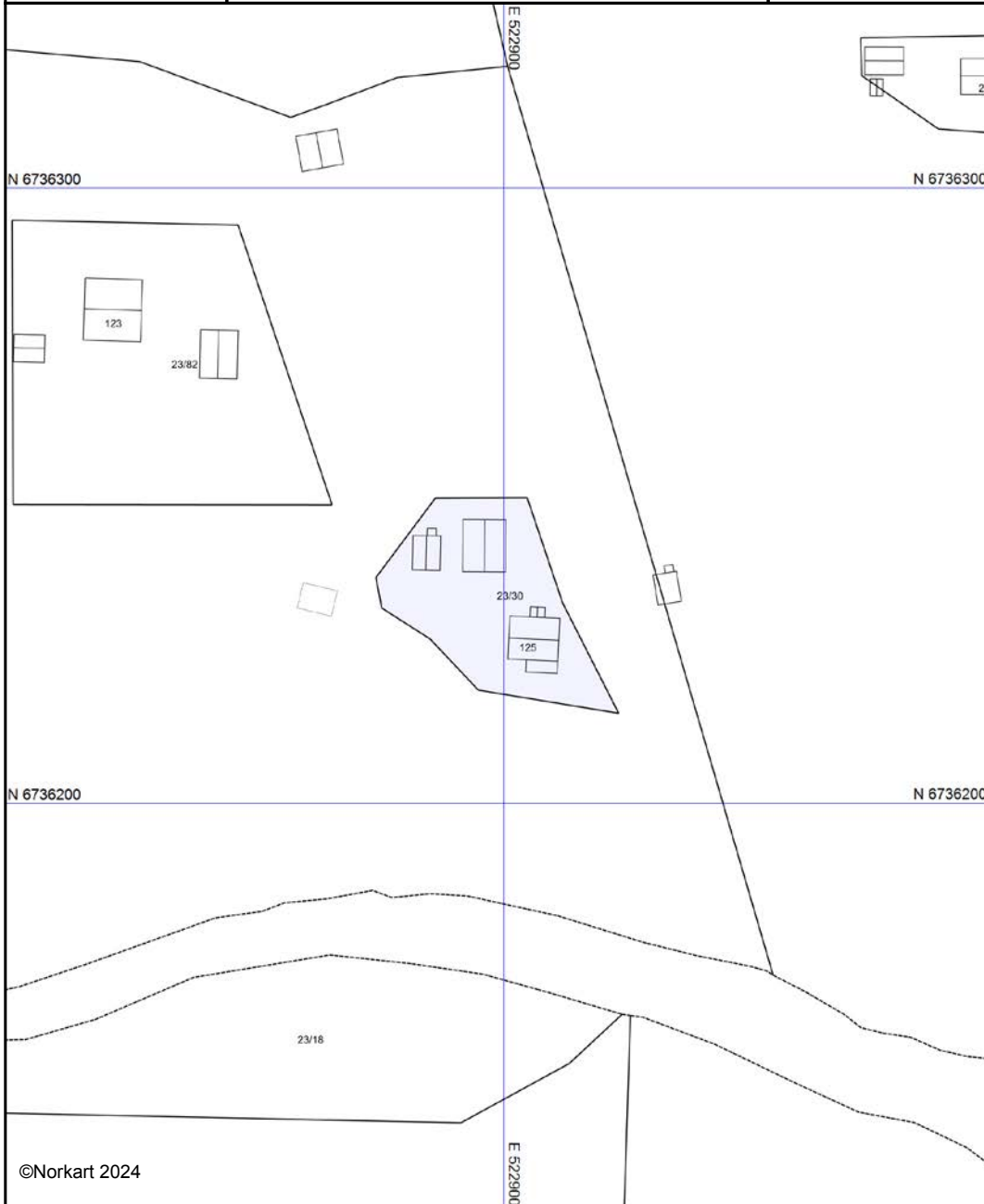
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/30  
Adresse: Bjødalsvegen 125  
Utskriftsdato: 14.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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





# Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	1 974,00 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 425,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	493500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 974,00 kr	987,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 570,00 kr</b>	<b>2 285,00 kr</b>

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

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

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

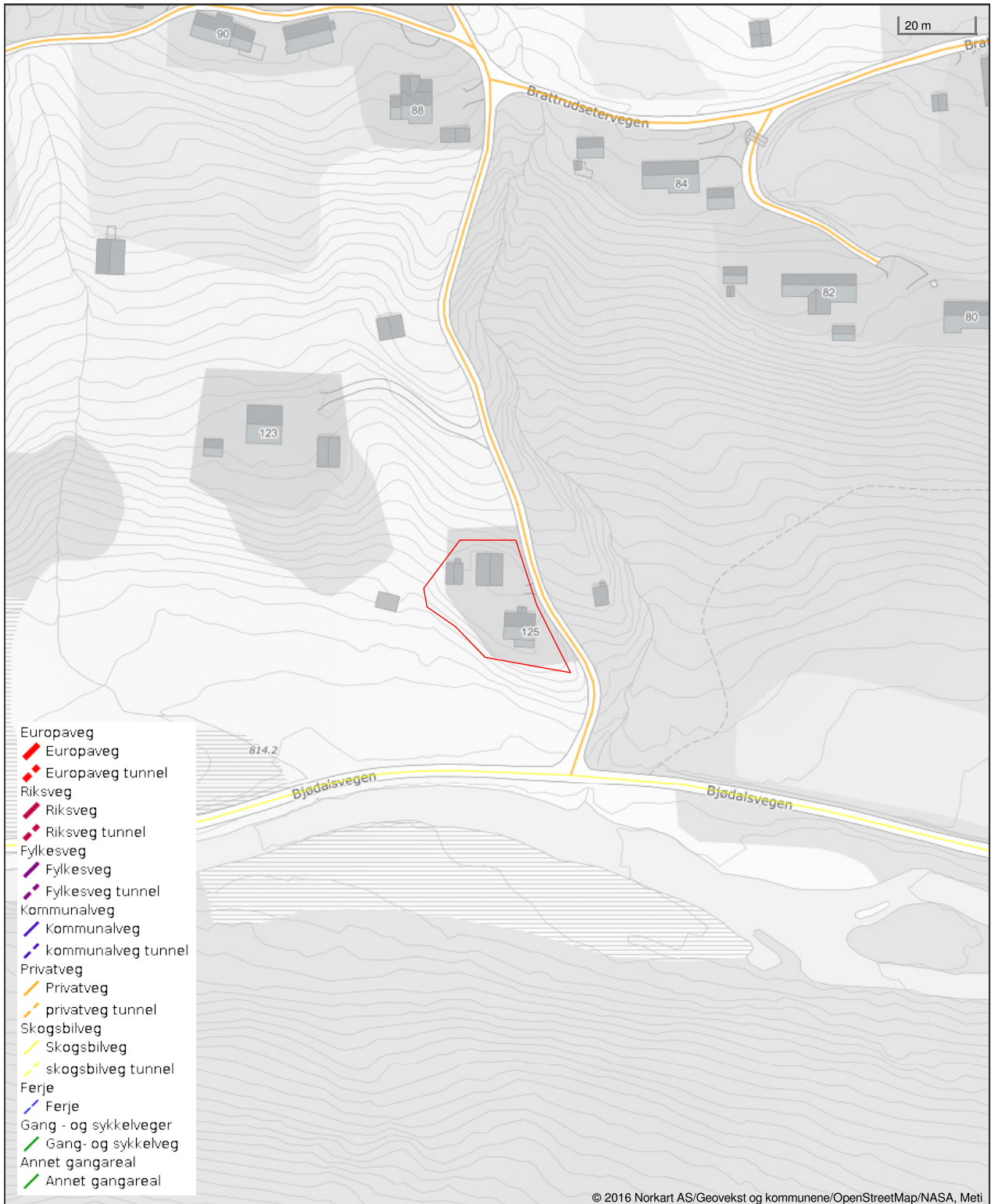
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 23/30//



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.





# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	183969617	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	194997906	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

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

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183969617

<b>Bruksenhetld</b>	183937591	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	21592749	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetld 183937591.

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

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

<b>Eiendom</b>	3449 23/30		
<b>Utskriftsdato</b>	14.06.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 7 Berørte datasett

- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

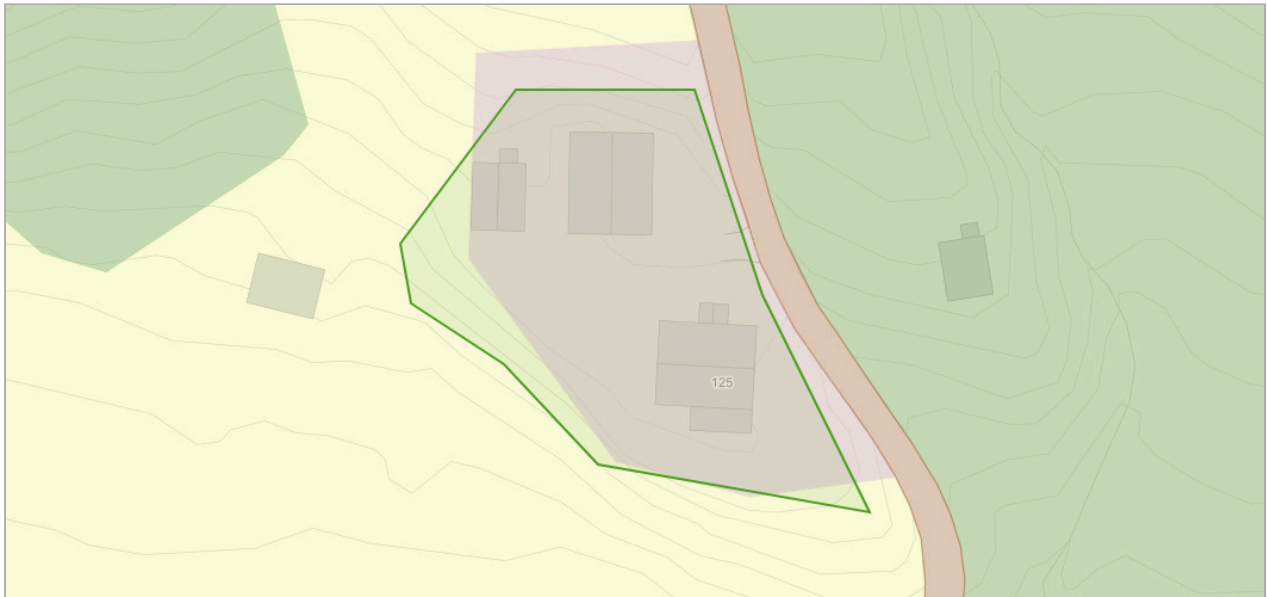
## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomscred, aktsomhetsområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrifft ekspropriasjon reinkonspropiasjonsområde
- 📍 Reindrifft høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrifft konvensjonsområde reinkonspropiasjonsomrade
- 📍 Reindrifft Reinavtaleområde
- 📍 Reindrifft reinbeiteområde
- 📍 Reindrifft reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrifft siidaområde
- 📍 Reindrifft trekklei
- 📍 Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellscred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepsfrie naturområder
- 📍 Jordsmonn - Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Reindrifft beitehage
- 📍 Reindrifft flyttlei
- 📍 Reindrifft høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrifft oppsamlingsområde
- 📍 Reindrifft reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrifft reindrifftsanlegg
- 📍 Reindrifft reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrifft vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavn
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder



## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### 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

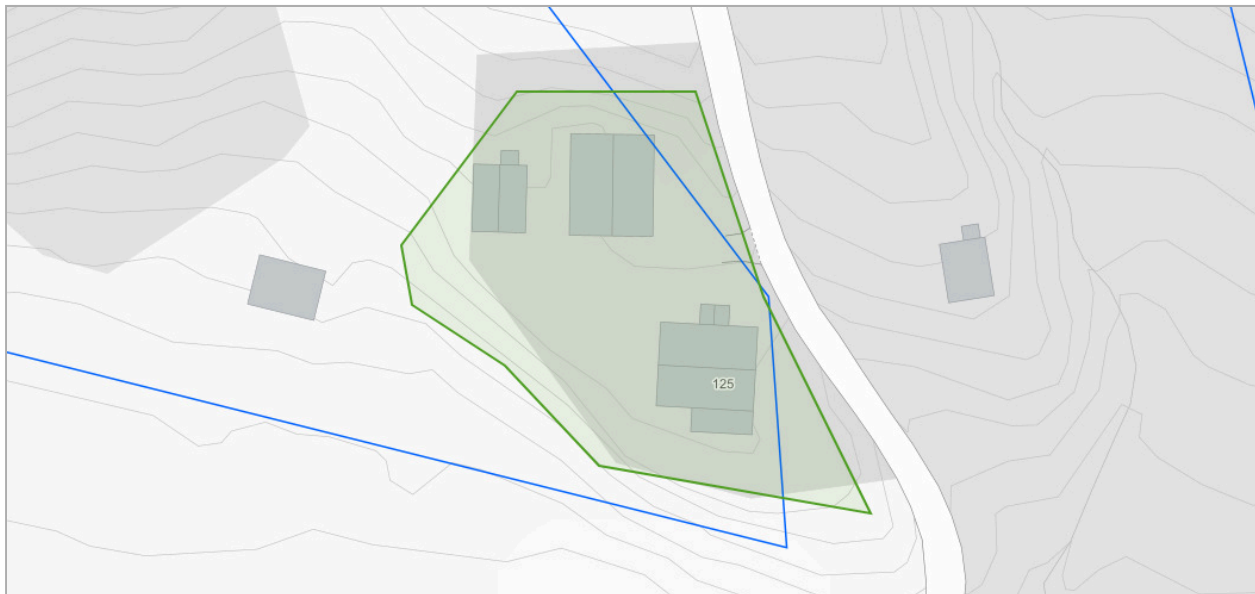
	Bebyggelse
	Innmarksbeite
	Skog
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

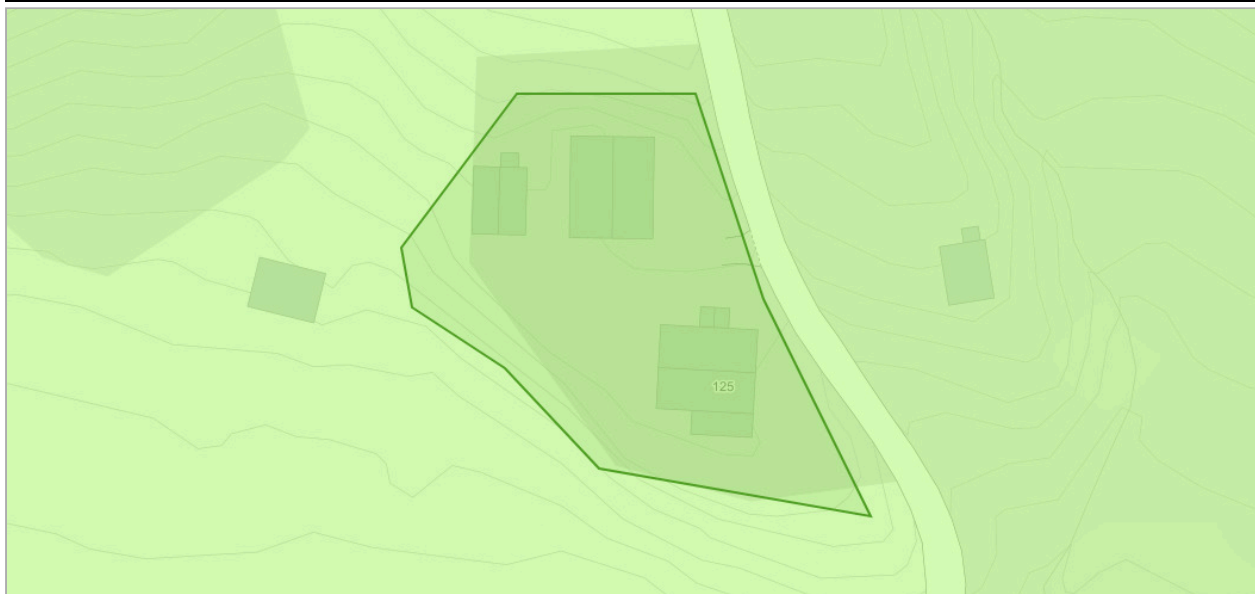
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

## Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede 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

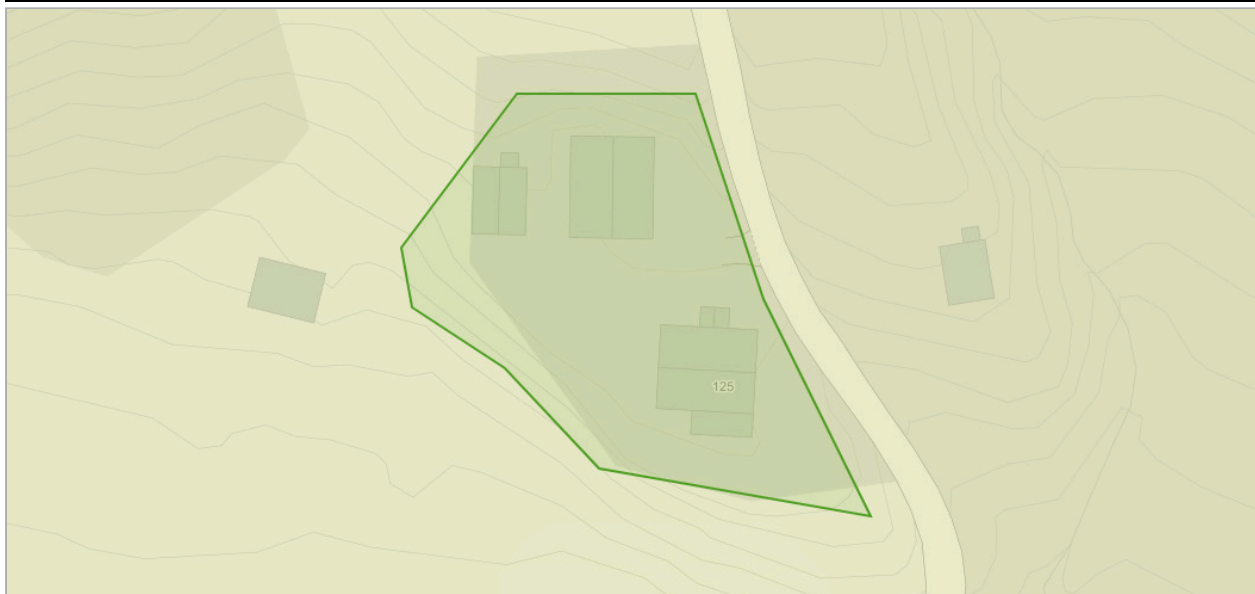
### Objekter

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



## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.06.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

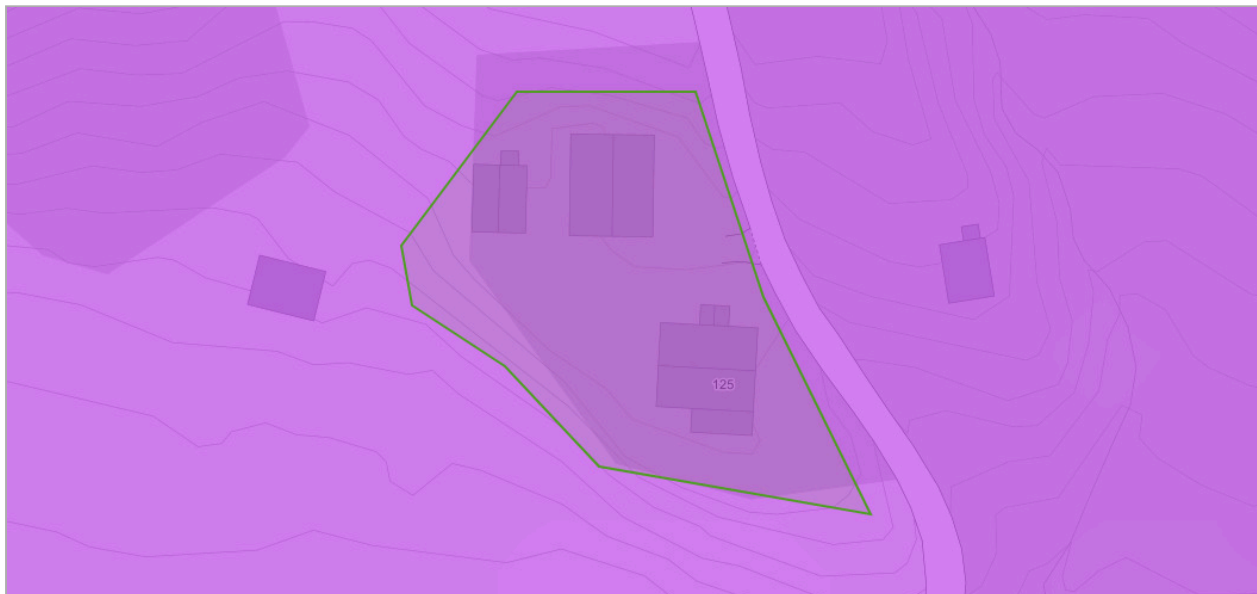
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap 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 kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

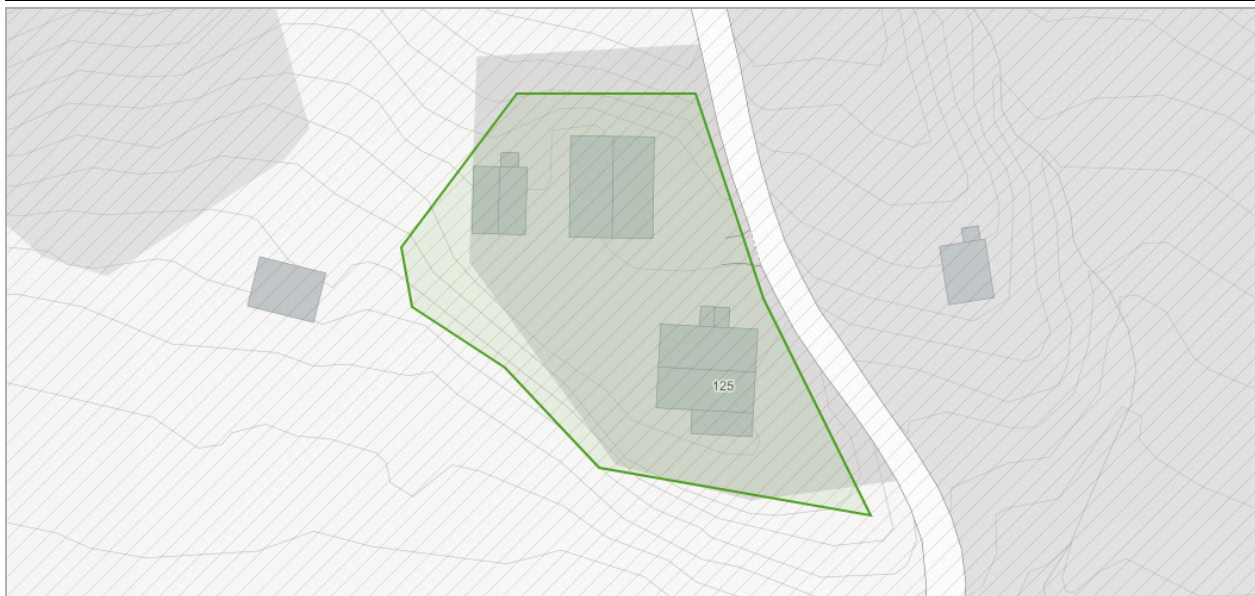
Radon aktsomhetsområde
■ Særlig høy

### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Særlig Høy

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	13.06.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

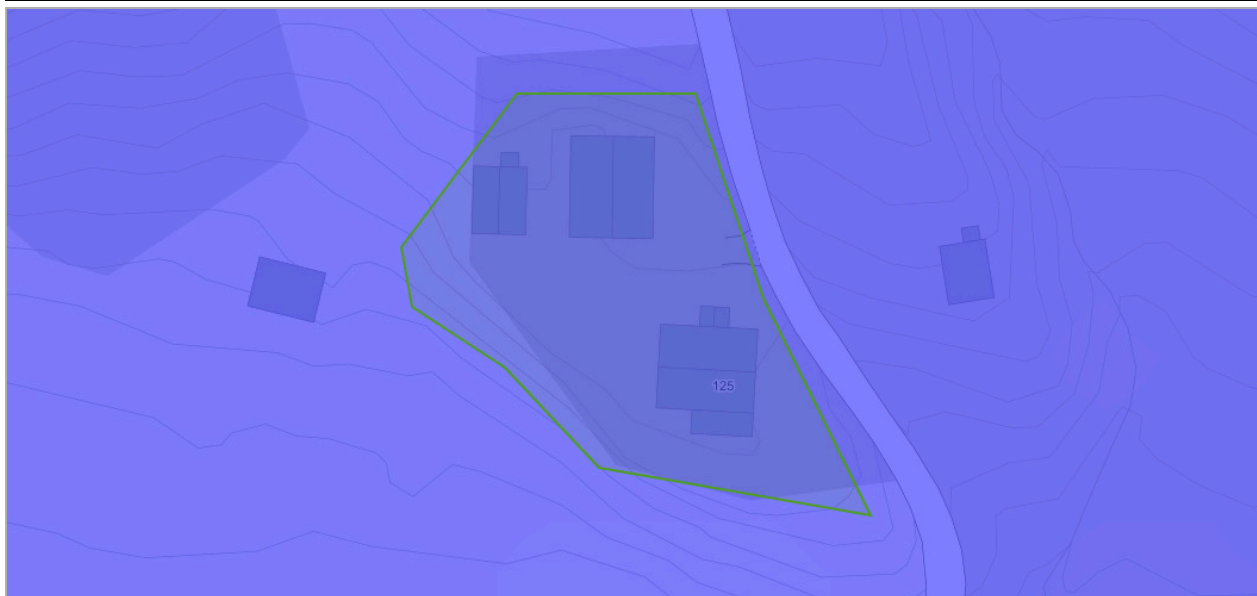
### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid



## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	13.06.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

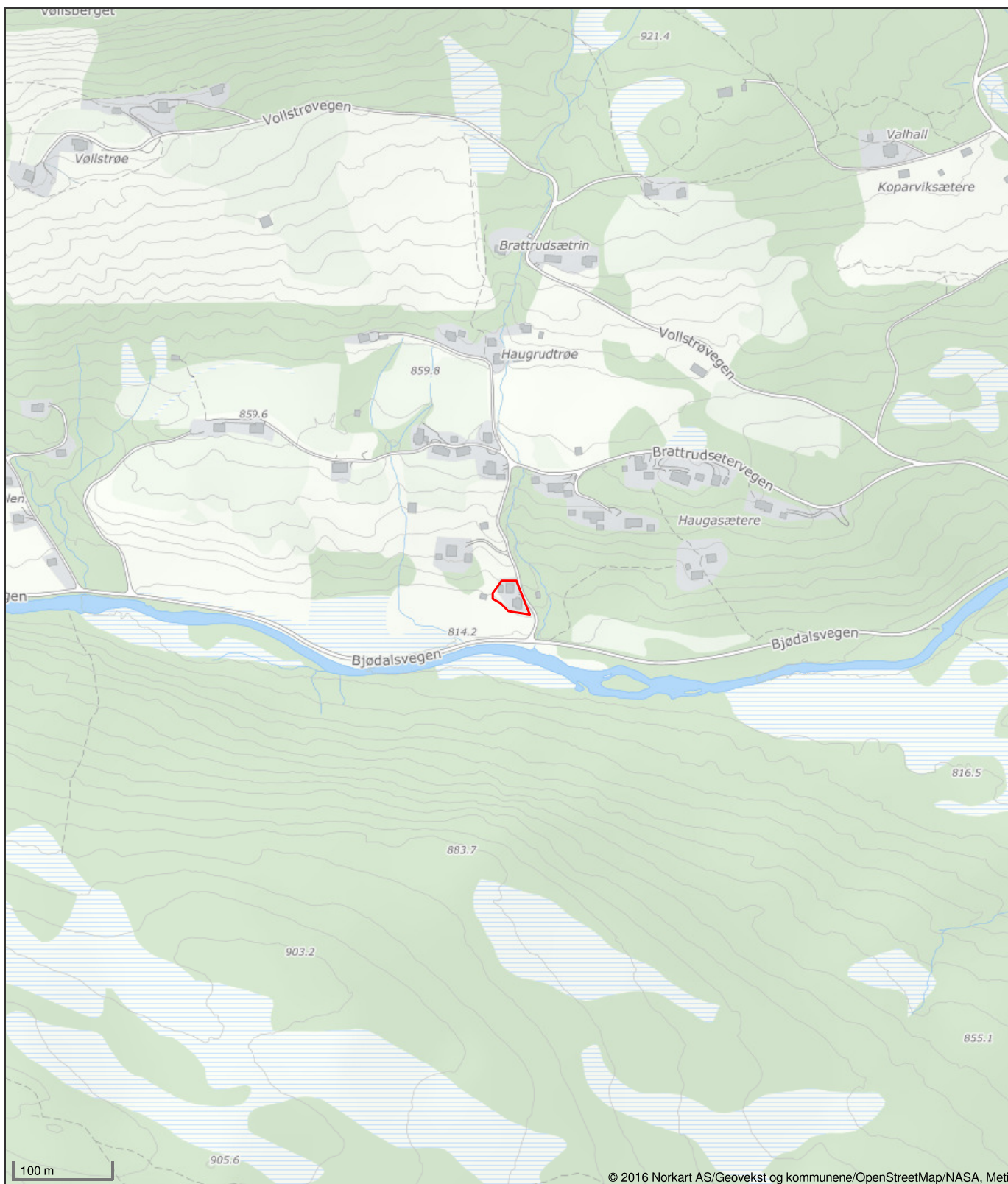
### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Hølera

# Oversiktskart for eiendom 3449 - 23/30//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



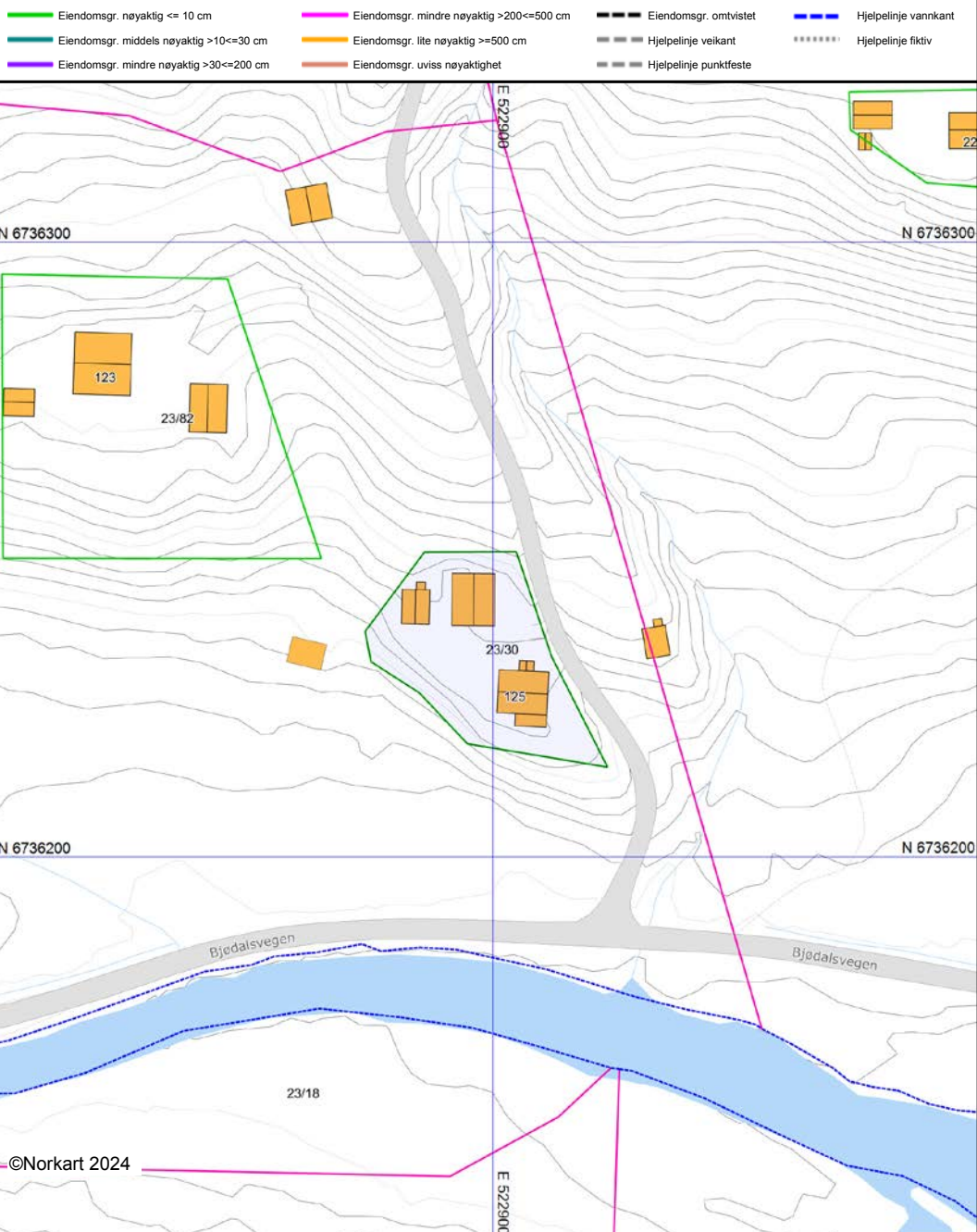
Sør-Aurdal kommune

## Grunnkart

Eiendom: 23/30  
Adresse: Bjødalsvegen 125  
Dato: 14.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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





# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** AKX0964  
**Matrikkel:** 3449-23/30/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Hanne Meyer,Nils-Erik Botten



**Adresse:**  
Bjødalsvegen 125,  
2930 BAGN

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





Skatteetaten

Dato  
04.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 23      Bnr 30      Fnr 0      Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Bjødalsvegen 125, 2930 BAGN

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 226 805

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

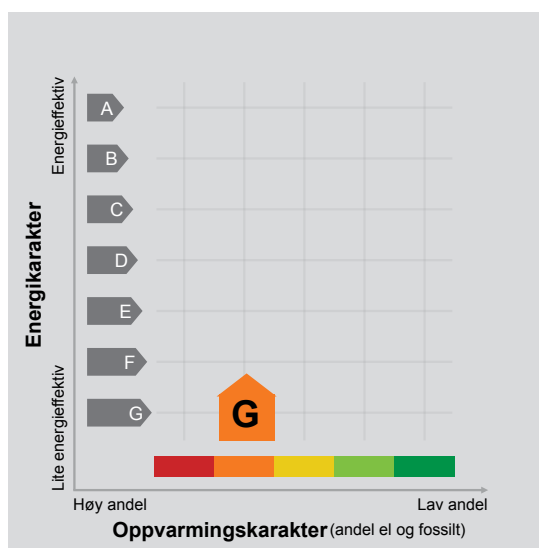
---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# ENERGIATTEST

Adresse	Bjødalsvegen 125
Postnummer	2930
Sted	BAGN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194997906
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	24e4112a-f9f9-42d9-99a6-99a1995d4ff8
Dato	13.06.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 23, Bruksnummer 30 i 3449 SØR-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

14.06.2024 kl. 15.13

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

14.06.2024 kl. 15.08

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Bjødalsvegen 125**Gatenr: **1060**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2930 BAGN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2013/923736-1/200 28.10.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 800 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**BOTTEN NILS-ERIK**  
FØDT: 18.01.1971 IDEELL: 1/2  
**MEYER HANNE**  
FØDT: 05.06.1969 IDEELL: 1/2

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:****GRUNNDATA**

1960/1722-1/21 01.10.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 23  
BNR: 18

2006/2192-1/21 21.04.2006 **MÅLEBREV**

2006/2192-2/21 21.04.2006 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1135243-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0540 GNR: 23 BNR: 30

2023/1398347-1/200 14.12.2023

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.06.2024 15:13 - Sist oppdatert 14.06.2024 15:08  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

2023/1398347-1/200 14.12.2023 **AREALOVERFØRING**  
21:00

VEDERLAG: NOK 20 130  
Omsetningstype: Fritt salg  
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3449 GNR: 23 BNR: 18

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1961/866-2/21 20.04.1961 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 23 BNR: 18

1981/2042-1/21 14.05.1981 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 23 BNR: 18

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.

*Kv*  
Dagbok nr. 2042/1981. 14/5.  
Valdres sorenskriverembete

**ERKLÆRING.**

**Undertegnede eier av Bratrudseter i Sør Aurdal,  
gnr. 23 bnr. 18. Eier Asbjørn Haugen, Skogveien 142.  
1320 Stabekk.**

**Eier av hytte Fredbo, gnr. 23, bnr. 18, beliggende  
Bratrudseterne herr Halver Andersen, Rudsvn. 21.B.  
1351 Rud.**

**Gis hermed tillatelse til å bygge sitt uthus i grensen  
til min eiendom.**

**Bærum 6 mai 1981**

**Asbjørn Haugen.**

*Asbjørn Haugen*



*31 April 1961*Dagbok nr. 866 1961. *20/4*  
Valdres sorenskriverembete*KN.*S k j ö t e .

På vegne av

Ole O. Bratrud, f. 5/9 1879

skjäter og overdrar jeg hermed til hans søstersønn

Asbjørn Haugen, f. 4/1 1920

eiendommene

gnr. 23 bnr. 2 Bratrud nedre av sk.m. 1,80gnr. 23 bnr. 18 Bratrud seter av sk.m. 0,32

begge i Sør-Aurdal

for en kjøpesum av kr. 40.000,00 kroner firtitusenI tillegg overtar kjøper løsøre for kr. 20.000,00

Kjøpesummen er avgjort slik:

1. Kjøper har betalt kontant .....	kr. 30.000,00
2. Kjøper gir selger en obligasjon på .....	" 30.000,00
	<u>kr. 60.000,00</u>

Kjøper overtar eiendommene straks.

Selger skal beholde sin hytte som står på særskilt tomt fraskyddelt bnr. 18 Bratrud seter. Til hytten hører uthus som står utenfor skigarden. Eier eller bruker av hytten har fri ferdsel på vegen utenfor skigarden på kjøpers eiendom av den grunn uthuset står der.

Omkostninger i forbindelse med denne overdragelse betales med en halvpart av kjøper og en halvpart av selger.

Bagn den 18. april 1961

Iflg. fullmakt fra selger

*E. Strømsæther*  
 Strømsæther  
 lensmann i Sør Aurdal  
 Bagn, Valdres

Som kjøper godtar jeg foranstående vilkår.

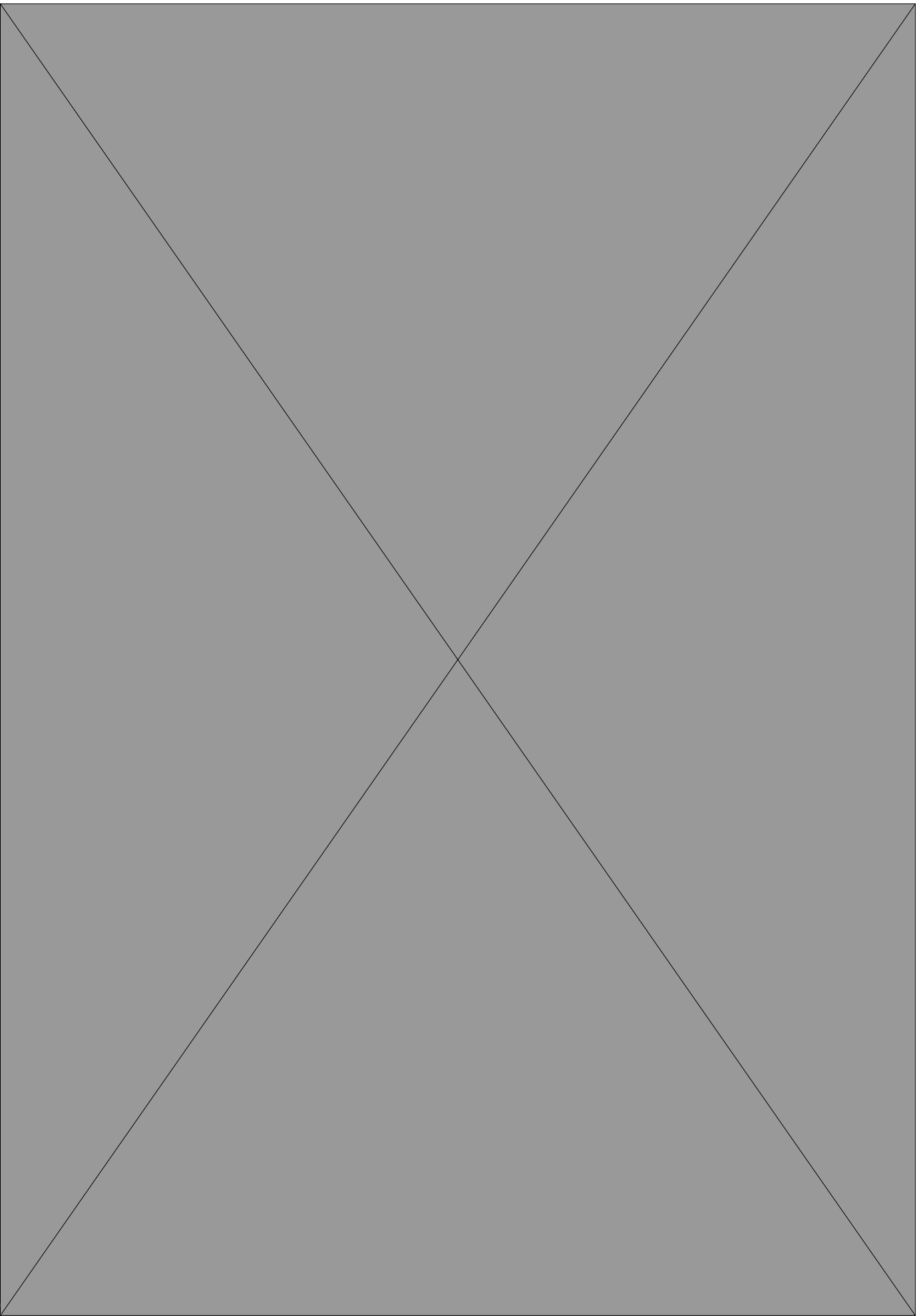
*Asbjørn Haugen*

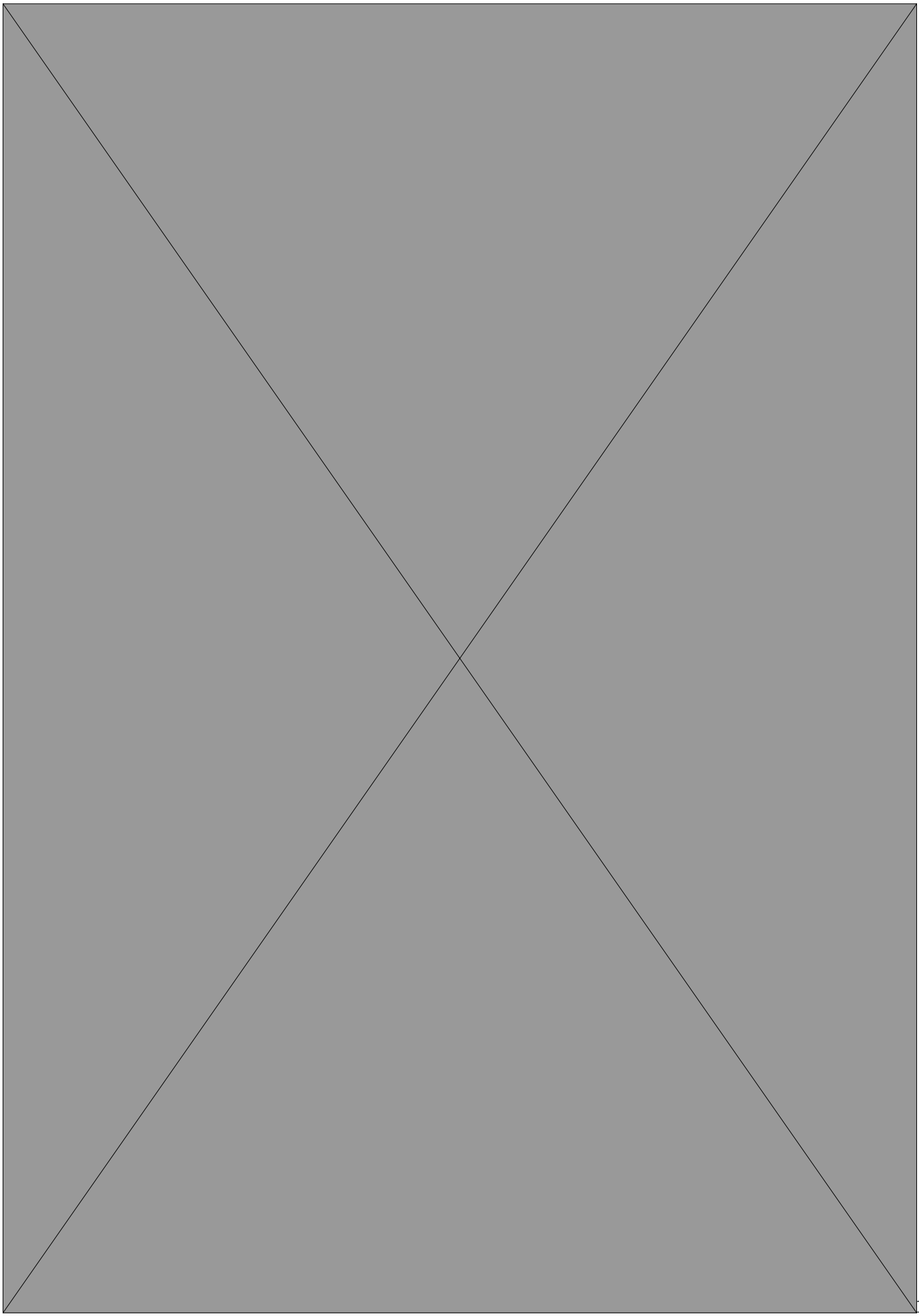
Som kjøpers hustru godtar jeg foranstående

*Hildur Haugen*

Vi bekrefter at Asbjørn Haugen og Hildur Haugen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de begge er over 21 år.

*Arne Johnsrud**Margit Johnsrud*









## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?  
Da er det mange fordeler med å bruke  
lokalbanken!

Ring oss eller se [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bjødalsvegen 125  
2930 BAGN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér**Oppdragsnummer:** 1201240062**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

05.07.2024

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