

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 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 36 350,-
Total ink omk.: Kr 1 436 350,-
Selger: Jens Erling Bråten

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 42/42 kvm
Tomtstr.: 1574.8 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 86
Oppdragsnr.: 1201250157

Lys og luftig hytte på romslig naturtomt i vakkert fjellområde.

Om du ønsker nærheten til naturen, ha god uteplass til aktive barn og fin utsikt til fjell og vann, da kan denne eiendommen på Fledda være et godt valg.

I Dølavegen 582 finner du en lys og koselig hytte omgitt av vakkert turterreng året rundt. Eiendommen ligger på en trivelig naturtomt med mulighet for flere idylliske uteplasser, lek og moro. Hytta er et godt utgangspunkt for turer året rundt, og vintertid er det bare 50 m til flotte, oppkjørte skiløyper.

Hytta er lys og luftig med bl.a. åpen løsning stue/kjøkken, ett soverom, enkelt vaskerom og hems med lav takhøyde. Den har solcelleanlegg og gråvannsavløp, vann medbringes eller hentes i området.

Til hytta er det helårsvei med parkering på egen tomt.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	72
Informasjon fra kommunen	77
Nabolagsprofil	111
Bekreftelse på formuesverdi	113
Budskjema	122

Om Dølavegen 582

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken, soverom, annet, gang, toalettrom og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Utvendig bod (6 m²) og hems (8 m²) har lav takhøyde. Areal for disse er satt opp som areal med lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod har gulvareal på 6 m².

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

1574.8 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig naturtomt beliggende i svakt hellende terreng, ca. 820 moh.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Med beliggenhet helt sør i Valdres, og rask og lett tilgjengelighet fra Oslo-området, er Hedalen et godt sted å oppfylle hyttedømmen. Her finner man vakre fjellområder som bl.a. Søbekkseter/Hellsenningen, Teinvassåsen/Reset, Fledda, Vassfaret og Muggedalen - alle områder med flott natur, godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots. Området er også fint for jakt- og fiske, med mulighet for å kjøpe jaktkort for rypejakt.

I et av disse vakre områdene, nemlig Fledda, ligger det ei lys og koselig hytte i Dølavegen 582. Den har gode solforhold og fin utsikt utover nærområdet og til fjellene. I dette området er tomtene romslige med god plass mellom hyttene. Turterrenget innbyr til aktive dager året rundt, men det kan også være godt å bare samles på terrassen, eller kanskje rundt en koselig bål plass ute tomte. Mulighetene er mange!

Om vinteren er det om lag 50 meter til oppkjørte skiløyper som strekker seg milevis innover fjellet. Terrenget er fint og variert med løyper for både unge og eldre, de som kun vil rusle en liten tur, og til de som ønsker langturer i mer krevende terreng. Surtind (1.094 moh.) og Sæterknatten (1.137 moh.) er to turmål som gjerne anbefales året rundt. Om noen skulle ønske en dag i alpinbakken, er det ca. en times kjøring til både Valdres Alpinsenter og til skisenteret i Nesbyen.

Fra Hedalen går det vei over til Nesbyen i Hallingdal, slik at her kan man enkelt benytte seg av "alt" både Valdres og Hallingdal har å tilby. Spennende naturopplevelser for både store og små kan man gjerne finne inne i Vassfare, i Bjørneparken i Flå og på Langedrag Naturpark på Tunhovd.

Fra hytta er det ca. 10 km til Joker Hedalen med dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr m.m. Til kommunesenteret Bagn er det ca. 40 km.

Se gjerne: www.hedalen.no for fine turtips og mer informasjon om området, skiløyper, severdigheter, bedrifter m.m.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte oppført i 1996 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.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes

enn det tegninger viser. Endringer er utført i forbindelse med fjerning av badstue og etablering dusjkabinett. Det er også etablert bod i enden av hytta. Denne er ikke inntegnet på tegninger.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse.

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder.

Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Noen konstruksjoner har tg2 grunnet avvik til normal byggemåte etter dagens krav.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på mangler ved tetting takgjennomføring, manglende rekkverk utvendige trapper, manglende størrelse ildfastplate under peisovn, terrengutforming og manglende lufting takkonstruksjon.

Rom med dusjkabinett er ikke bygd som våtrom, vann må brukes med forsiktighet.

Taktekking er fra byggeår, normal levetid er å se på som mer enn halvert.

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

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 29 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelse.

Fritidsbolig

Byggeår: 1996. Byggeår satt ut fra tegninger innhentet fra kommunen.

Tilbygg: 2012. Ca tidspunkt for tilbygd utvendig bod.

Standard: Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Vann som bæres inn i bygget slippes til terreng/ grunn. 12 v strøm fra solcelleanlegg.

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på snaut 30 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av

sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

Takrenner av tre. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner. Metallbeslag ved pipegjennomføring, gummi mansjett for gjennomføring lufterør toaltte. Det er benyttet pappsjikt mellom over og underligger taktekking på oversiden av mansjett/ pipebeslag.

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter. Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt. Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftervinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmen.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderrås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse. Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongputer på terreng. Rekkverk med lav høyde på terrasser Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp i to trinn ned på terreng.

INNVENDIG

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt påsøylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater 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 usikker.

Bygget har ståpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Pipe er forlenget med et element i senere tid.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på siden av inngangstrapp.. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Selger opplyser at Wallas parafinbrenneren har styringsenhet som opererer med SMS. Dette støttes ikke lengre, og man må derfor oppgradere enheten for styring med app. Det er ikke kjent hvorvidt det er begrensning på denne Wallas-modellen, og om den lar seg oppgradere. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige. Dører består av noe skyvedører med glatte malte dørblad. Det er dør mot bod/ toalett av treverk. Noe bruksmerker er registrert. Dører har normal funksjon ved befaringen.

Rom med servant har innredning med servant og dusjkabinett med bøttepumpe.

Rommet har tregulv og trepanel på overflater.

Det står opplyst i tilstandsrapporten at ca. årstall for bygging av tilbygd bod er 2000. Selger opplyser at dette er feil, og at boden er fra ca. 2012.

Verditakst

Kr 1 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja. Målbart fukt i himling ved lufterør toalett nevnt i takstrappen.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? - Ja. Lekkasje rundt pipegjennomføring tettet av håndverker (Hedda Hytter AS) i september 2022

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, soverom, vaskerom, gang, toalettrom og to boder. Hems med lav takhøyde.

Overbygde inngangspartier og terrasse.

Standard

Om man ønsker nærheten til naturen, ha god uteplass til aktive barn og fin utsikt til fjell og vann, da kan denne eiendommen på Fledda være et godt valg. I Dølavegen 582 finner du en lys og koselig hytte omgitt av vakkert turterreng året rundt.

Eiendommen ligger på en trivelig naturtomt med mulighet for flere idylliske uteplasser, lek og moro. Hytta har overbygd terrasse med fin plass til utemøbler, og fra denne er det tretrinn ned til terreng hvor selger har hatt en enkel, men koselig bål plass.

Hytta har også overbygd inngangsparti med praktisk stalldør inn til et romslig

vindfang. I vindfanget er det god plass til ytterjakker og sko, og det er stige opp til hems.

Det er ikke mange hyttemodeller som er så åpne og luftige som denne, noe som passer perfekt på den usjenerte tomte. I hytta er det mange vinduer, også i mønet, og det er terrassedør med stort glassfelt. Her kan en virkelig drømme seg bort og nyte nærheten til naturen.

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir fin plass til både sofa- og spisegruppe. En større peisovn med stålppe gir rask og god oppvarming til hytta. På kjøkkenet er det lys innredning med malte, heltre fronter, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kummen har avløp til terreng. Frittstående komfyr og kjøleskap, begge med propandrift, hvor propanbeholder er etablert i kasse på utsiden av vegg.

I hytta er det ett soverom med fin plass til dobbeltseng. Over soverom og vaskerom er det en liten hems med adkomst fra vindfanget. På hemsene er det lav takhøyde, men god gulvplass, og det er lyst og fint med vinduer og åpent mot vindfang.

Hytta har et lyst vaskerom med gulv av heltre gulv, trepanel på vegger og i himling. Frittstående dusjkabinett og baderomsinnredning i heltre med nedfelt servant, begge med avløp til terreng. Eget toalettrom med biotoalett med glassfibertank under hytta.

Inne i hytta er det en mindre bod, men hytta har også en stor utvendig bod med god plass til ved, redskap, ski o.l. Boden har adkomst fra eget overbygd inngangsparti.

Hytta har belysning fra solcelleanlegg. Dette er fra byggeår og består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofaen i stua. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Forespørsel om mulighet for strømtilkobling og hva dette evt. vil koste er sendt Sør-Aurdal energi. Svar er ikke mottatt per dags dato.

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.

UTVENDIG

Taktekking, TG2

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg

ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vanninntrengning langs lufterør for toalett. Det er også spor etter vanninntrengning ved pipe. Undertak er avsluttet rett utenfor raft. Spiker er stedvis jekket noe opp på takbord.

Konsekvens/tiltak:

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

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Ved omlegging av tak anbefales det at undertak føres frem til takfot/ takrenne. Byggemåte med undertak avsluttet ved raft fører til at vann fra undertaket renner ned på terreng rett ved fundamenter. Vann kan inneholde avsetning fra impregnering takbord

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner av tre. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Metallbeslag ved pipegjennomføring, gummi mansjett for gjennomføring lufterør toalett. Det er benyttet pappsjikt mellom over og underligger takteking på oversiden av mansjett/ pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Tetting ved takgjennomføringer er ikke tett ved lufterør toalett. Vann har kommet inn ved lufterør. Det har tidligere før tiltak i 2022 vært vanninntrengning også ved pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løsninger rundt takgjennomføringer må byttes/ utbedres for å hindre vanninntrengning. Forbedret løsning må vurderes. Det er opplyst at det er gjort vedlikehold på tetting rundt pipe i 2022. Fuktmerker kan være fra før denne utbedringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Bygget har begrenset eller ingen luftesjikt mellom panelkledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredd for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon. Målbare fukt i himling ved lufterør toalett.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Ved omlegging av taktekking bør det etableres fullverdig lufting for å hindre at kondensering i konstruksjonen fører til skadeutvikling. Fukt i himling må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer, TG2

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengslag luftevinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er misfarging på treverk rundt innlistede glass og på karmar åpningsvindu. Enkelte utvendige løsninger med trebrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak:

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

- Vinduer må justeres.

Kondensering på vindusglass fører til misfarging og eventuelt skader på treverk. Tiltak vurderes.

Dører, TG2

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderrås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør tar i karm.

Noe utett mellom karm og dørblad hoveddør.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Eksisterende dør bør justeres. Eksisterende dør vil ha noe varmetap trekk grunnet utettheter og begrenset isolert dørtype.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer.

Fundamenter med betongputer på terreng. Rekkverk med lav høyde på terrasser

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Utvendige trapper, TG3

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp i to trinn 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

INNVENDIG

Overflater - 2, TG3

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Misfarging på himlingsbord i ved pipe og lufterør. Noe bruksmerker .

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt påsøylepunkter/ punkt

fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater

festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Justering med jekking på pilarpunkter vil kunne utligne høydeforskjeller.

Byggemåte tilsier at det uansett vil kunne være bevegelser og høydeforskjeller gjennom året.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har ståpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Pipe er forlenget med et element i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Plate er for liten i forhold til krav på minimum 30 cm foran ildstedet.

Noe tendenser til rust på piperør/ tilkobling mot peisovn.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Plate med tilstrekkelig størrelse må monteres for å sikre at gnister eller annet faller ut av ildstedet og ned på tregulv.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiging er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe delfer og fordypninger i terreng under bygget tilsier at vann kan bli stående under

bygget.

Byggemåte med kryprom er definert som en risiko konstruksjon. Her er kryprommet delvis åpent mellom søyler.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tiltak vurderes sammen med tiltak terrengjustering for å hindre at det blir stående vann under bygget.. Kryprommet er godt ventilert ved at det er åpninger mellom tresøyler rundt hele bygget

Andre innvendige forhold, TG2

Rom med servant har innredning med servant og dusjkabinett med bøttepumpe.

Rommet har tregulv og trepanel på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her er det dusjkabinett i rom med tregulv. Det presiseres at rommet ikke er bygd som våtrom.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres tett gulv i rommet slik at vannsøl på gulv ikke forårsaker skader. Med dagens løsning må installasjoner brukes med forsiktighet for å unngå vannsøl/ skader.

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.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate

SPESIALROM - TOALETTROM

Overflater og konstruksjon, TG3

Gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling.

Toalett løsning med biotoalett med glassfibertank under bygget.

Lufterør opp gjennom gulv og videre opp over tak.

Vurdering av avvik:

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

Se overflatebeskrivelse vedrørende fuktskader panel himling.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast fra vasker og dusjkabinett ned under stubbloft mot kryprom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Andre installasjoner, TG2

Det er installert propandret komfyr og kjøleskap i kjøkken.

Propanbeholder er etablert i kasse på utsiden av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gummislanger har utgått levetid. Synlig slange har produksjonsdato 2013.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Eldre gummislanger må byttes for å hindre lekkasjer.. Lekkasjekontroll må gjennomføres.

Elektrisk anlegg, TG2

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. - 1996 Takstmann har gjennomført befaring alene. Svar er satt av takstmann og sendt rekvisitt for kontroll.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ukjent. Ingen opplysninger om arbeider etter 1999.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Eldre solcelleanlegg er montert i bygget. Alder antatt å være fra byggeår 1996. Noe nyere komponenter, batteri. Ved befaringen er virker ikke lys uttak. Sjekk gjennomføres.

Branntekniske forhold, TG3

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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10år? - Ja Slukkeapparat er merket med utgått dato 2017.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei Det er montert røykvarslere i bygget.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og 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.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget. Eksisterende løsning vil kunne føre til at vann blir liggende mot mur og renne

inn under bygget. Dette vil kunne påvirke krypkjeller og fundamentering.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget har punktfundamenter som står rett på terreng, dette har ført og vil føre til bevegelser gjennom året.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Byggemåte tilsier at en må påregne bevegelse gjennom året.

Terrengforhold, TG3

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales. Vann som renner mot bygget vil kunne påvirke fundamentering med tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Eiendommen selger med møbler og utstyr slik den fremstår på visning.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Diverse

Eiendommen selges slik den fremstår på 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.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

-

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

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

Energi

Oppvarming

Større peisovn med stålpipen i stue/kjøkken.

Wallas parafinbrenner - Selger opplyser at Wallas parafinbrenneren har styringsenhet som opererer med SMS. Dette støttes ikke lengre, og man må derfor oppgradere enheten for styring med app. Det er ikke kjent hvorvidt det er begrensning på denne Wallas-modellen, og om den lar seg oppdatere. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyn- /feiegebyr pr år: kr. 547,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.481,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 452.401,-.

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:

Årsavgift bruk av Dølavegen (inkl. brøyting og frivillig løypeavgift): kr. 6.074,-.

Bomavgift.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 86 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:

10.09.1996 - Dokumentnr: 4309 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:86 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1464609 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:86 Bnr:86

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggetegninger er innhentet. Tilbygd bod er ikke med på tegninger. Planskisse viser badstue med inngang fra rom med servant. Badstuen er fjernet ved befaringen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 via ytterdør og terrassedør.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Vann medbringes eller hentes i brønnhus i området.
Gråvannsavløp til terreng.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.09.2010

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

Kommuneplaner under arbeid

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 0540R065

Navn: Omregulering Fledda

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 01.11.2011

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/181/Reguleringsbestemmelser_0540R065.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Sperillen, Hensfoss kraftverk
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag: Urula

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

36 350 (Omkostninger totalt)

52 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 436 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 452 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 455 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.11.2025



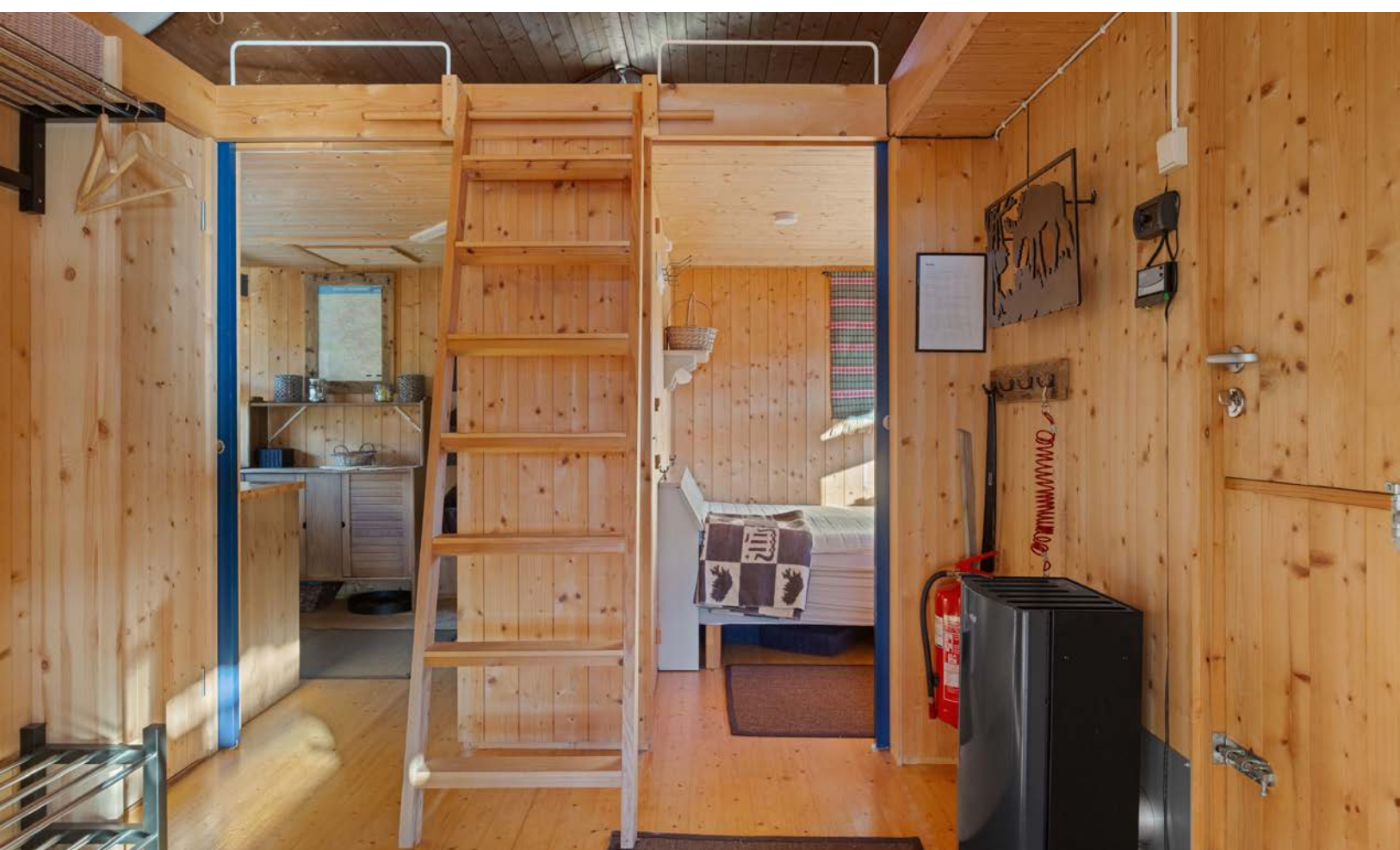










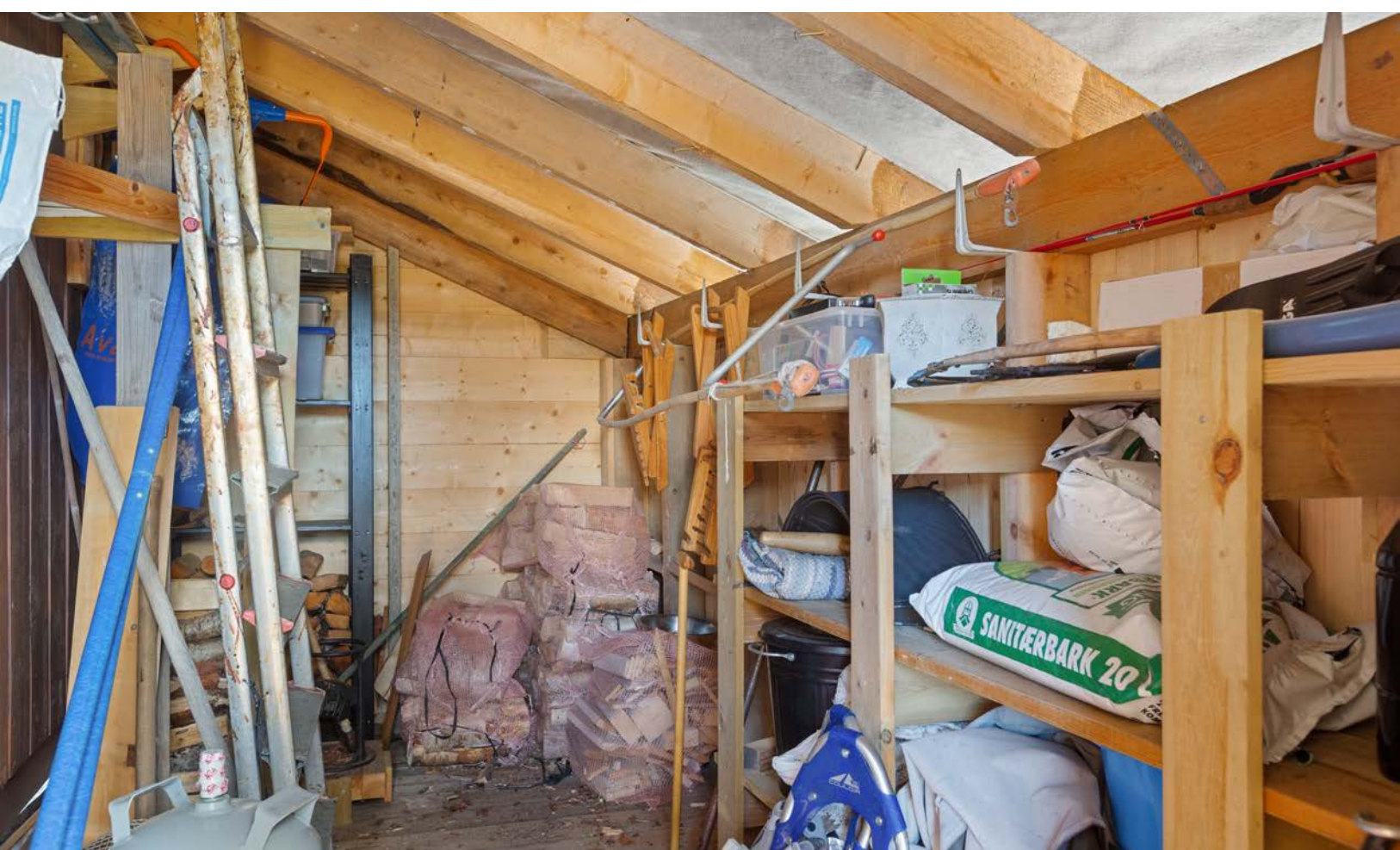


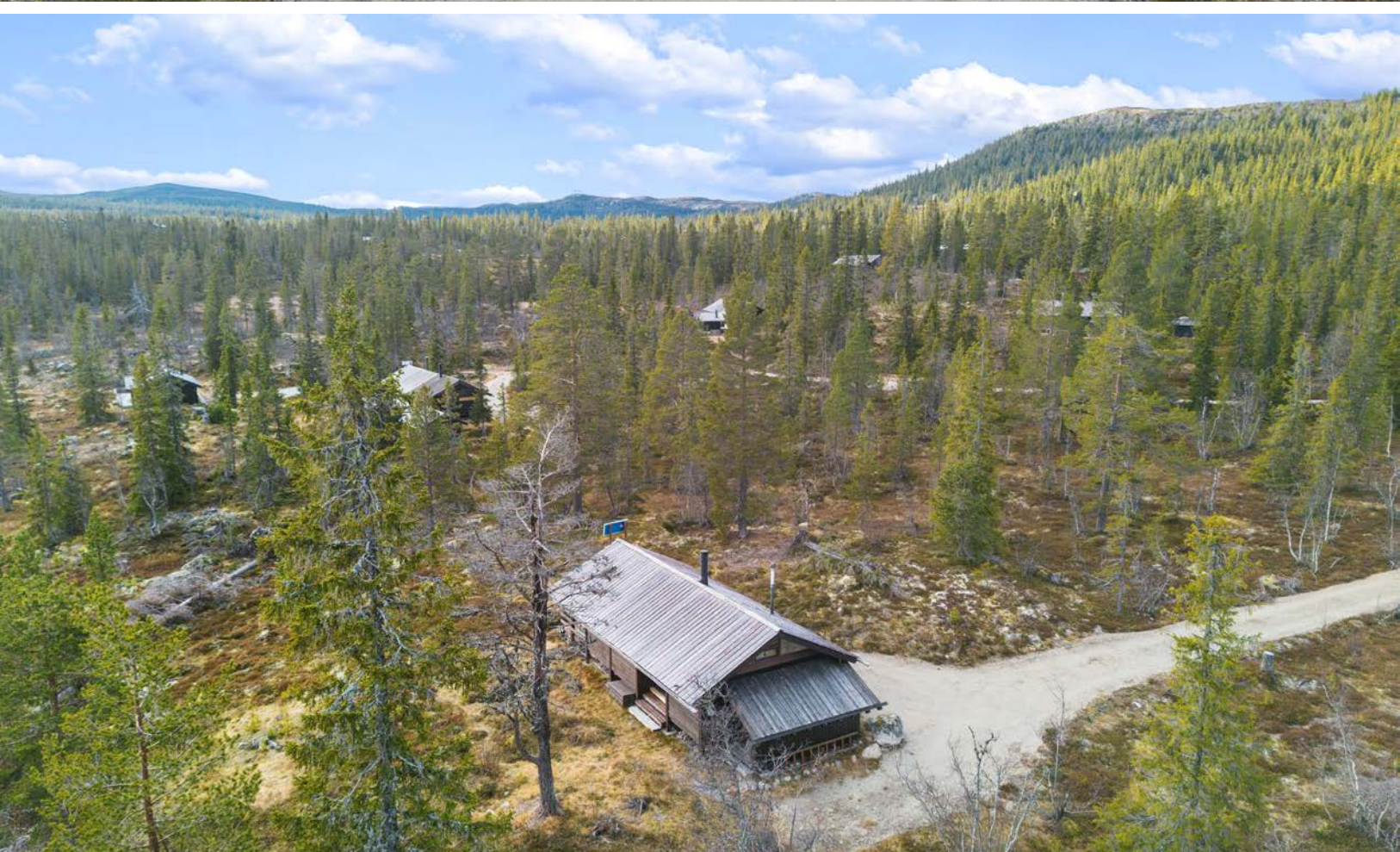
















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Dølavegen 582, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 86, bnr. 86

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 19145-1398

Referansenummer: Q85956

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1996 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.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser. Endringer er utført i forbindelse med fjerning av badstue og etablering dusjkabinett. Det er også etablert bod i enden av hytta. Denne er ikke inntegnet på tegninger.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse.

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

Noen konstruksjoner har tg2 grunnet avvik til normal byggemåte etter dagens krav.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på mangler ved tetting takgjennomføring, manglende rekkverk utvendige trapper, manglende størrelse ildfastplate under peisovn, terrengutforming og manglende lufting takkonstruksjon.

Rom med dusjkabinett er ikke bygd som våtrom, vann må brukes med forsiktighet.

Taktekking er fra byggeår, normal levetid er å se på som mer enn halvert.

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

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 29 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelse.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft.

Takrenner av tre. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner. Metallbeslag ved pipegjennomføring, gummi mansjett for gjennomføring lufterør toaltte. Det er benyttet pappsjikt mellom over og underligger taktekking på oversiden av mansjett/ pipebeslag.

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmen.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylindrelås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongputer på terreng. Rekkverk med lav høyde på terrasser

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp i to trinn ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt påsøylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater 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 usikker.

Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbart materiale mm. Funksjon er ikke testet. Pipe er forlenget med et element i senere tid.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i treasse på siden av inngangstrapp.. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige.

Dører består av noe skyvedører med glatte malte dørblad. Det er dør mot bod/ toalett av treverk. Noe bruksmerker er registrert.

Dører har normal funksjon ved befaringen.

Rom med servant har innredning med servant og dusjkabinett med bøttepumpe.

Rommet har tregulv og trepanel på overflater.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Toalett løsning med biotoalett med glassfibertank under bygget. Lufterør opp gjennom gulv og videre opp over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast fra vasker og dusjkabinett ned under stubbloft mot kryprom. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer. Det er installert propandret komfyr og kjøleskap i kjøkken. Propanbeholder er etablert i kasse på utsiden av vegg. Solcelleanlegg fra byggeår.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. 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 av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser. Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	42 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	42 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

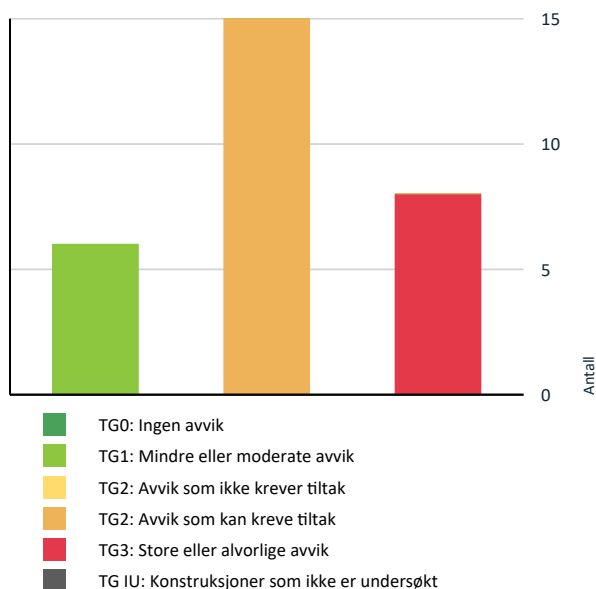
Fritidsbolig

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

Byggetegninger er innhentet. Tilbygd bod er ikke med på tegninger. Planskisse viser badstue med inngang fra rom med servant. Badstuen er fjernet ved befaringen.

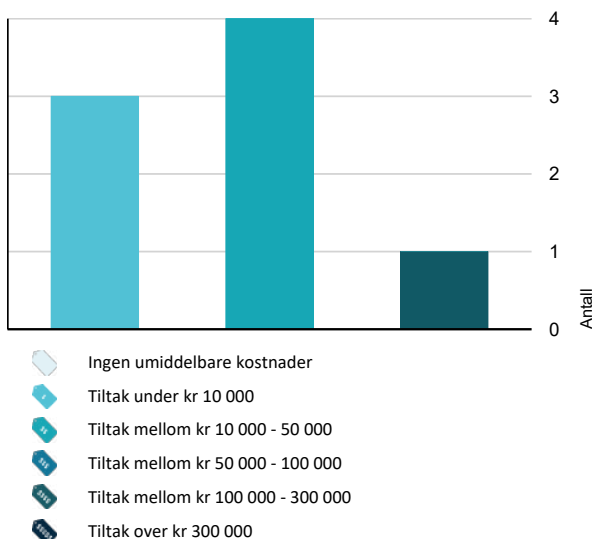
Sammendrag av boligens tilstand

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

Svar spørsmål vedrørende elanlegg til eier er satt av takstmann da befaring ble utført av denne alene. Svar er sent rekvirent for bekreftelse/ retting.

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. Kaldtloft over himlinger er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Kun deler av kryprom er inspisert. Inspeksjonen er kun foretatt fra luke, det er ikke krabbet rundt i kryprommet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen 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.

Årlige kostnader er stipulert da disse ikke er oppgitt av rekvirent. Avvik kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Takteking	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår satt ut fra tegninger
innhentet fra kommunen.

Anvendelse

Bygget er oppført som og benyttes som fritidsbolig

Standard

Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Vann som bæres inn i bygget slippes til terreng/ grunn. 12 v strøm fra solcelleanlegg.

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på snaut 30 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Ca tidspunkt for tilbygg utvendig bod.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det undertak av sutakplater med takpapp. Undertak er avsluttet utenfor raft. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader under raft. En besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vanninntrengning langs lufterør for toalett. Det er også spor etter vanninntrengning ved pipe.

Undertak er avsluttet rett utenfor raft.

Spiker er stedvis jekket noe opp på takbord.

Konsekvens/tiltak

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

Ved omlegging av tak anbefales det at undertak føres frem til takfot/ takrenne.

Byggemåte med undertak avsluttet ved raft fører til at vann fra undertaket renner ned på terreng rett ved fundamenter. Vann kan inneholde avsetning fra impregnering takbord.



1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av tre. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner. Metallbeslag ved pipegjennomføring, gummi mansjett for gjennomføring lufterør toalett. Det er benyttet pappsjikt mellom over og underligger takteking på oversiden av mansjett/ pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tetting ved taggjennomføringer er ikke tett ved lufterør toalett. Vann har kommet inn ved lufterør. Det har tidligere før tiltak i 2022 vært vanninntrengning også ved pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Løsninger rundt taggjennomføringer må byttes/ utbedres for å hindre vanninntrengning. Forbedret løsning må vurderes. Det er opplyst at det er gjort vedlikehold på tetting rundt pipe i 2022. Fuktmerker kan være fra før denne utbedringen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med liggende og stående dobbelfalskledning søyler ved element/ modulsjøter. Søyler går ned i stolpesko på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Bygget har begrenset eller ingen luftesjikt mellom panelkledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon med saltakform. Konstruksjonen består av sperrer med lasking i møne. Hver tredje sperre har beiter som går gjennom byggets bredde og låses fast ved søylepunkt. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene snølastkrav ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved omlegging av takteking bør det etableres fullverdig lufting for å hindre at kondensering i konstruksjonen fører til skadeutvikling. Fukt i himling må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftevinduer. Faste vinduer er listet inn i elementer uten egne karmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er misfarging på treverk rundt innlistede glass og på karmar åpningsvinduer. Enle utvendige løsninger med trebrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kondensering på vindusglass fører til misfarging og eventuelt skader på treverk. Tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

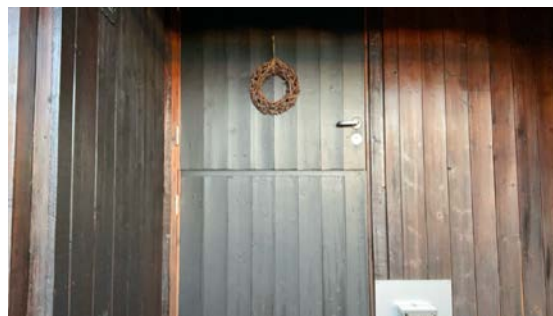
Terrassedør tar i karm.

Noe utett mellom karm og dørblad hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eksisterende dør bør justeres. Eksisterende dør vil ha noe varmetap trekk grunnet utettheter og begrenset isolert dørtype.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd medimpregnerte materialer. Fundamenter med betongputer på terreng. Rekkverk med lav høyde på terrasser

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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



TG 3 Utvendige trapper

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp i to trinn 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

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.



! TG 3 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv betår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

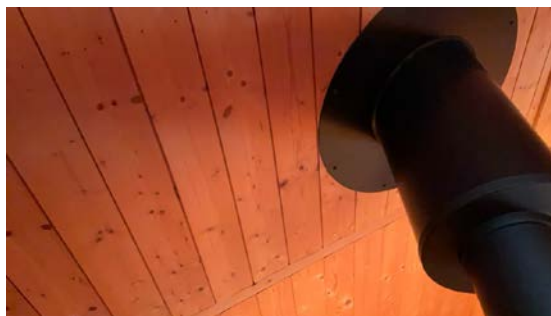
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Misfarging på himlingsbord i ved pipe og lufterør. Noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på søylepunkter/ punkt fundamenter.. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med plater festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

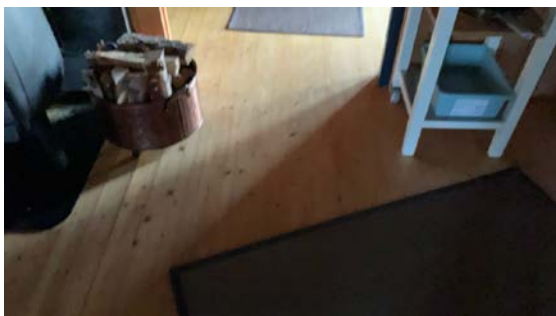
Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering med jekking på pilarpunkter vil kunne utligne høydeforskjeller. Byggemåte tilsier at det uansett vil kunne være bevegelser og høydeforskjeller gjennom året.



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 usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

TO 3 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra peisovn og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Monteringsbeskrivelse for ovnen er ikke gjennomgått, det forutsettes at ovnen er montert i henhold til gjeldene spesifikasjoner for produktet med tanke på avstand til brennbar materiale mm. Funksjon er ikke testet. Pipe er forlenget med et element i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Plate er for liten i forhold til krav på minimum 30 cm foran ildstedet. Noe tendenser til rust på piperør/ tilkobling mot peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plate med tilstrekkelig størrelse må monteres for å sikre at gnister eller annet faller ut av ildstedet og ned på regulv.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiling er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Pipe og ildsted - 2

Tilstandsrapport

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert i trekasse på siden av inngangstrapp.. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.



TG 2 Kryp kjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe delfer og fordypninger i terreng under bygget tilsier at vann kan bli stående under bygget.

Byggemåte med kryprom er definert som en risiko konstruksjon. Her er kryprommet delvis åpent mellom søyler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes sammen med tiltak terrengjustering for å hindre at det blir stående vann under bygget.. Kryprommet er godt ventilert ved at det er åpninger mellom tresøyler rundt hele bygget.



TG 1 Innvendige trapper

Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige.

TG 1 Innvendige dører

Dører består av noe skyvedører med glatte malte dørblad. Det er dør mot bod/ toalett av treverk. Noe bruksmerker er registrert. Dører har normal funksjon ved befaringen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Rom med servant har innredning med servant og dusjkabinett med bøttepumpe. Rommet har tregulv og trepanel på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her er det dusjkabinett i rom med tregulv. Det presiseres at rommet ikke er bygd som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres tett gulv i rommet slik at vannsøl på gulv ikke forårsaker skader. Med dagens løsning må installasjoner brukes med forsiktighet for å unngå vannsøl/ skader.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 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.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv av heltregulv, trepanel på vegger og himling. Toalett løsning med biotoalett med glassfibertank under bygget. Lufteør opp gjennom gulv og videre opp over tak.

Vurdering av avvik:

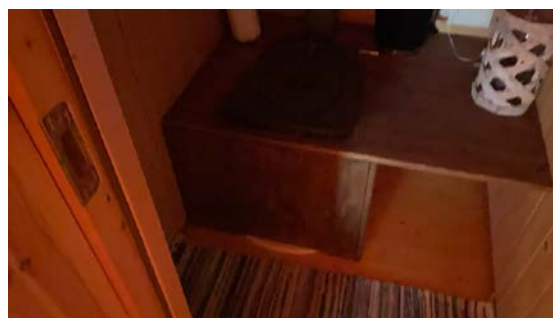
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Se overflatebeskrivelse vedrørende fuktskader panel himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra vasker og dusjkabinett ned under stubbloft mot kryprom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

! TG 2 Andre installasjoner

Det er installert propandret komfyr og kjøleskap i kjøkken. Propanbeholder er etablert i kasse på utsiden av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gummislanger har utgått levetid. Synlig slange har produksjonsdato 2013.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre gummislamnger må byttes for å hindre lekkasjer.. Lekkasjekontroll må gjennomføres.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg fra byggeår.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under sofa i stue. 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.
1996 Takstmann har gjennomført befaring alene. Svar er satt av takstmann og sendt rekvisit for kontroll.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen opplysninger om arbeider etter 1999.
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?

Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

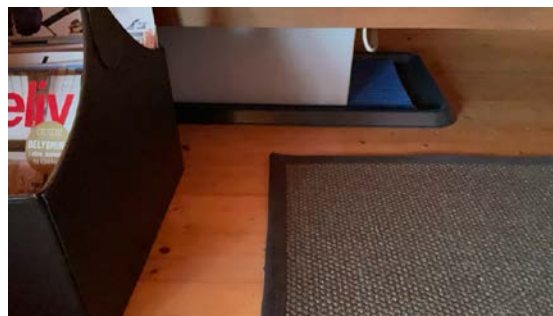
Nei

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

Eldre solcelleanlegg er montert i bygget. Alder antatt å være fra byggeår 1996. Noe nyere komponenter, batteri. Ved befaringen er virker ikke lys uttak. Sjekke gjennomføres.



1 TO 3 Branntekniske forhold

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

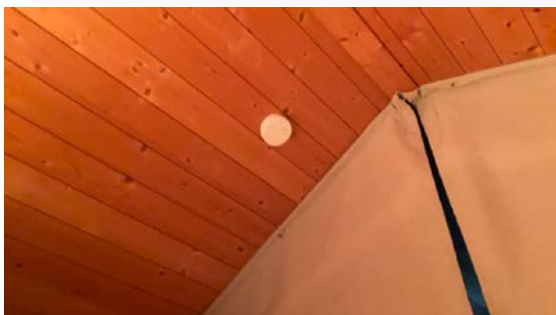
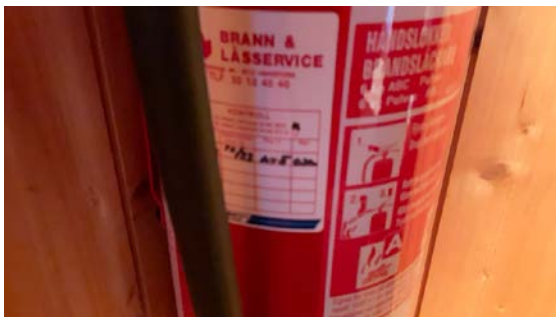
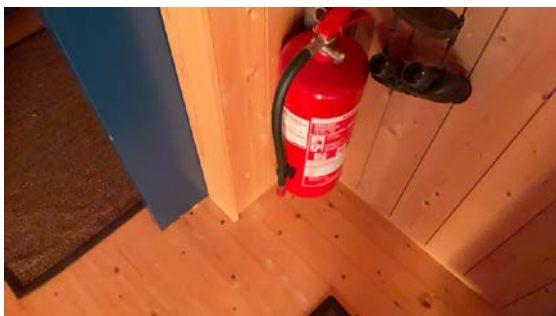
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat er merket med utgått dato 2017.
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 inntakt til en hver tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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:

Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget. Eksisterende løsning vil kunne føre til at vann blir liggende mot mur og renne inn under bygget. Dette vil kunne påvirke krypkjeller og fundamentering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering består av punktfundamenter av betongputer på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget har punktfundamenter som står rett på terreng, dette har ført og vil føre til bevegelser gjennom året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Byggemåte tilsier at en må påregne bevegelse gjennom året.

TG 3 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales. Vann som renner mot bygget vil kunne påvirke fundamentering med tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/42 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Soverom, 2 Bod, Gang, Toalettrom, Annet, Hems

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. 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	M² PRIS
1 Dølavegen 594 ,3528 HEDALEN 48 m² 2013 2 sov	17-03-2019	1 700 000	1 900 000		1 900 000	39 583
2 Dølavegen 665 ,3528 HEDALEN 71 m² 2000 3 sov	05-09-2021	2 100 000	2 300 000		2 300 000	32 394
3 Fleddavegen 71 ,3528 HEDALEN 44 m² 2005 2 sov	15-04-2020	1 390 000	1 350 000		1 350 000	30 682
4 Dølavegen 604 ,3528 HEDALEN 53 m² 1982 3 sov	06-10-2024	1 400 000	1 420 000		1 420 000	26 792
5 Slettevegen 68 ,3528 HEDALEN 70 m² 2017 3 sov	05-07-2020	2 000 000	1 800 000		1 800 000	25 714
6 Fleddavegen 52 ,3528 HEDALEN 79 m² 1985 4 sov	20-01-2019	1 950 000	2 000 000		2 000 000	25 316
7 Slettevegen 251 ,3528 HEDALEN 57 m² 1982 2 sov	16-08-2020	990 000	1 000 000		1 000 000	17 544

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

Kostnader vei og brøyting	Kr.	5 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 000
Forsikring stipulert	Kr.	2 900
Renovasjon og feiing	Kr.	2 750
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	2 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 760 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	900 000
------------------------------------	------------	----------------

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

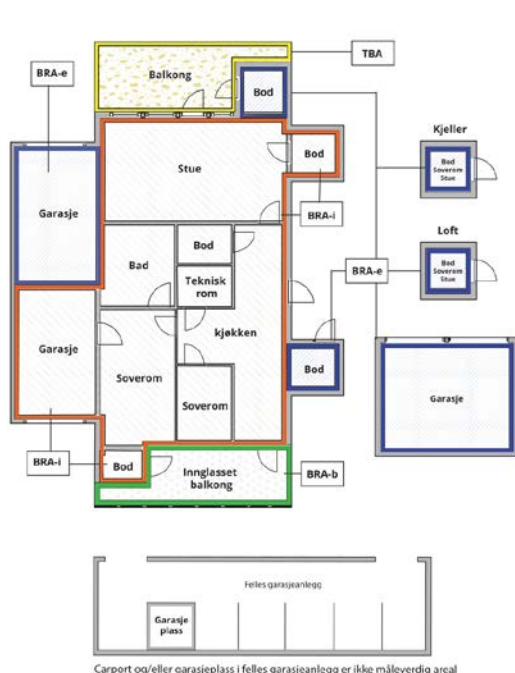
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	42			42	14	6	48
Hems						8	8
SUM	42				14	14	56
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, annet, bod, bod 2, gang, toalettrom		
Hems	Hems		

Kommentar

Utvendig bod og hems har lav takhøyde. Areal for disse er satt opp som areal med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet. Tilbygd bod er ikke med på tegninger. Planskisse viser badstue med inngang fra rom med servant. Badstuen er fjernet ved befaringen.

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: Rømningsvei via ytterdør og terrassedør.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	41	1

Kommentar

Fritidsbolig Utvendig bod har gulvareal på 6 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	86		0	1574.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dølavegen 582

Hjemmelshaver

Smerud Turid

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Fledda et populært hytteområde fjellskogen i kanten av snaufjellet som utgjør Hedalsfjella. Eiendommen har flott utsikt mot Hedalsfjellet og omkringliggende område. Eiendommen har normale solforhold i forhold til eiendommens plassering i terreng. Området har gode tur og fiskemuligheter, og på vinteren er det høystandard skiløyper i området.

Til Hedalen og butikk er det ca 10 km.

Fra Oslo er det vel 2 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten. Veien består av bomvei som benyttes av eiendommene i området mot avgift.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann medbringes eller hentes i brønnhus i området.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Vann som bæres inn i bygget slippes til terreng.

Regulering

Eiendommen er regulert som fritidseiendom under reguleringsplan 0540R065 Omregulering Fledda. I området rundt eiendommen er det arealer regulert som LNFR område. Landbruksdrift og frittgående husdyr må påregnes.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1574 m². Tomta ligger på forholdsvis flatt område. Det er noe planert område i enden på vei foran hytta. Øvrige områder på tomten har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran. Grunnforhold er på kommunens kart betegne som torv og myrområde.

Eiendommen ligger på ca 830 moh.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyste bestemmelser der navngitt person har tinglyst rett til fradeling av hyttetomt og livsvarig boret rett på eiendommen. Bestemmelsen er sannsynligvis overført ved fradeling av denne eiendommen fra hovedbøle. Forholdet bør avklares/ slettes.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskriver forekomst av radon som usikker på eiendommen og området rundt.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Forsikring

Selskap

IKKE OPPLYST

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kommunen er forespurt om tegninger for bebyggelsen.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB5956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250157	

Selger 1 navn
Jens Erling Bråten

Gateadresse	
Dølavegen 582	

Poststed	Postnr
HEDALEN	3528

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250157

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: JEB

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250157

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Erling Bråten	2f620124d660feea640f7 016e1ee80e45907141b	25.11.2025 12:56:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250157

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT A-41	Beregnet areal	1574.8
Etablert dato	29.06.1996	Historisk oppgitt areal	1576
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	86/86
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.12.2009 17.12.2009	92/2009		86/2 (-1474,4), 86/108 (1474,4) 86/86
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.06.1996			86/2 (-1576), 86/86 (1576)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6717863.41	533719.28	0	Ja	1574.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMERUD TURID F190553*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Dølavegen 582

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	307 Hedalsfjellet	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7743807		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	10.12.1996
2	7743807	1	Tilbygg	Bygningsnummer utgått (BU)	31.01.2018

1: Bygning 7743807: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 10.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.10.1996	09.01.1997
Igangsettingstillatelse	20.11.1996	09.01.1997
Tatt i bruk	10.12.1996	09.01.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Dølavegen 582	H0101	86/86	48	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

2: Bygningsendring 7743807-1: Tilbygg, Bygningsnummer utgått 31.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	25.09.2016	06.01.2017
Bygningsnummer utgått	31.01.2018	31.01.2018

Bruksenheter

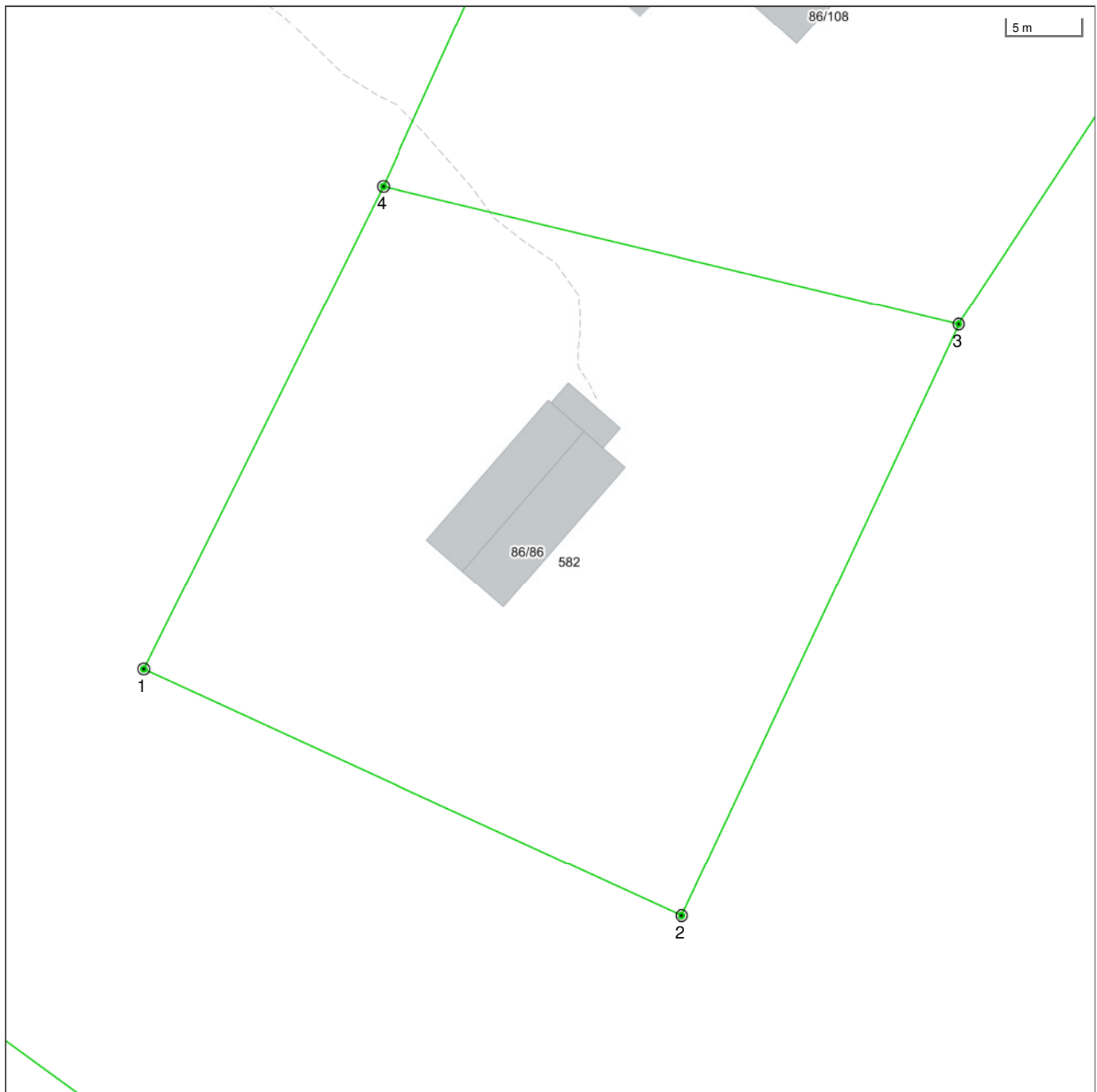
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig		H0101	86/86	5	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 86/86//



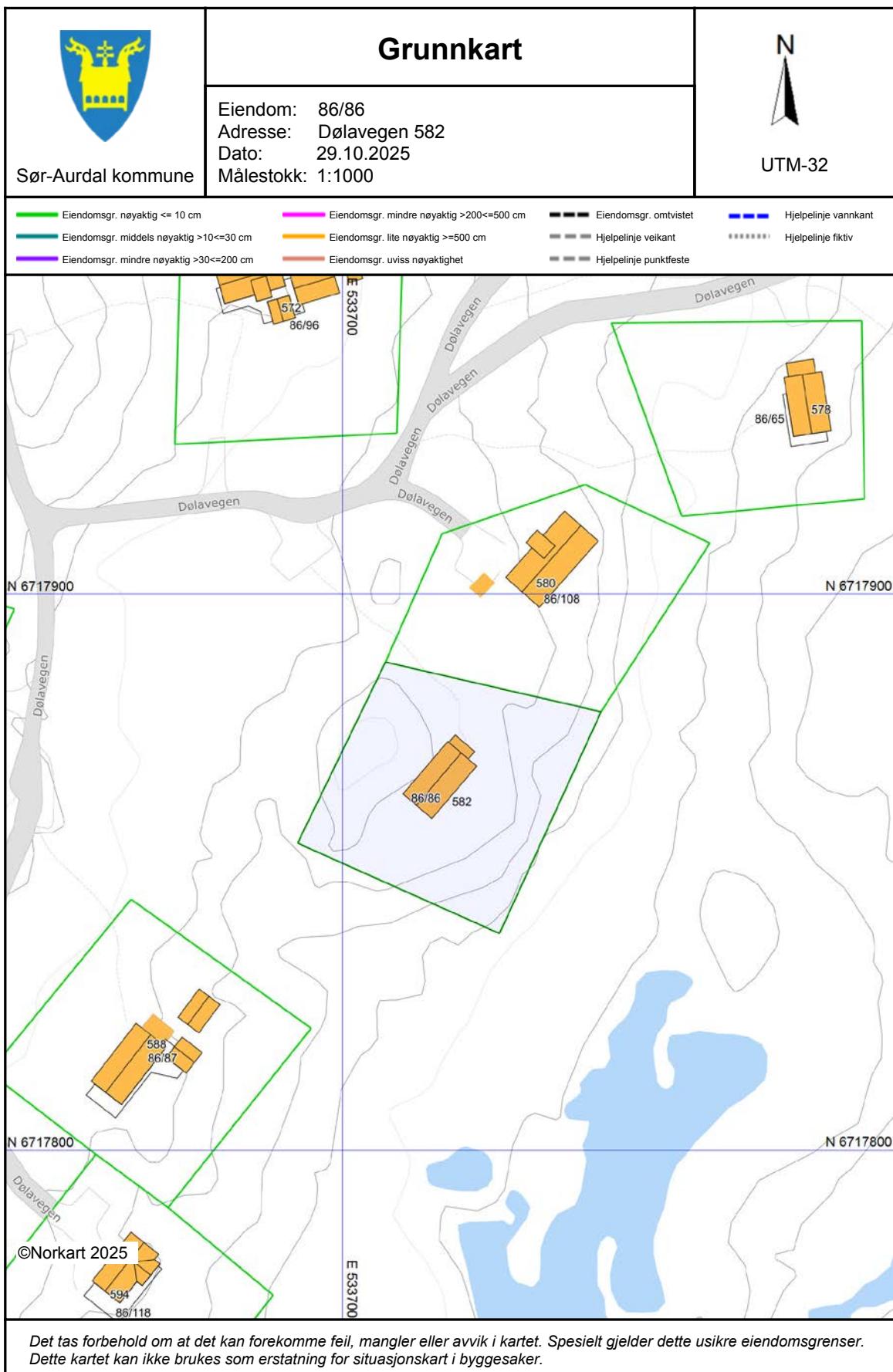
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 574,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6717863,41	Øst	533719,28

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6717855,22	533691,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,19	
2	6717838,97	533728,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,78	
3	6717878,87	533746,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,89	
4	6717887,78	533707,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,80	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dølavegen 582, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 575 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

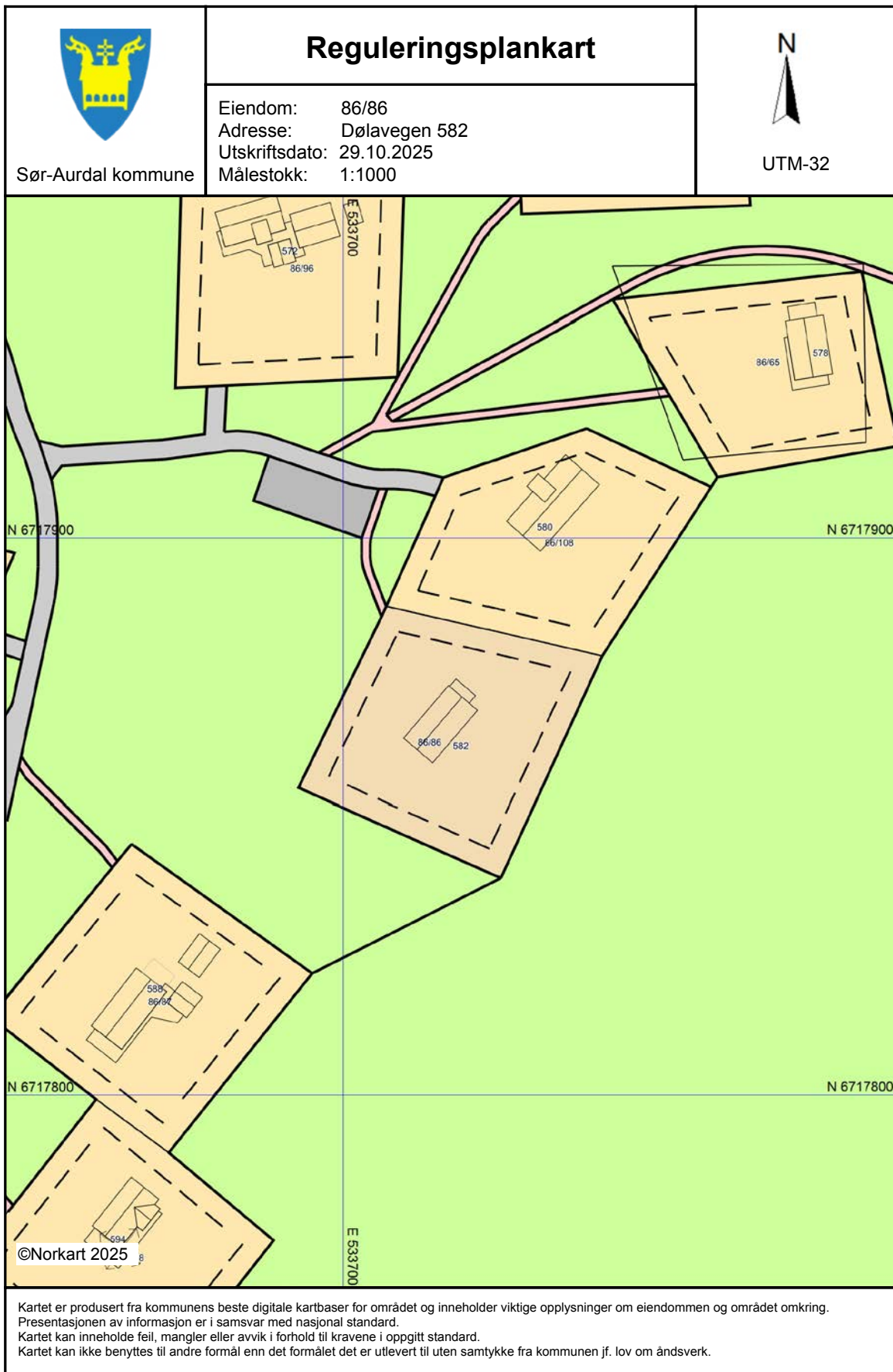
Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R065
Navn	Omregulering Fledda
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/181/Reguleringsbestemmelser_0540R065.pdf
Delarealer	Delareal 1 575 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende



Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)*
 Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
 Veg
 Kjøreveg
 Gangveg/gangareal/gågate
 Parkering
- Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft*
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
 Angitthensyngrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 Formålsgrense
 Regulert tomtegrense
 Byggegrense
 Regulert møneretning



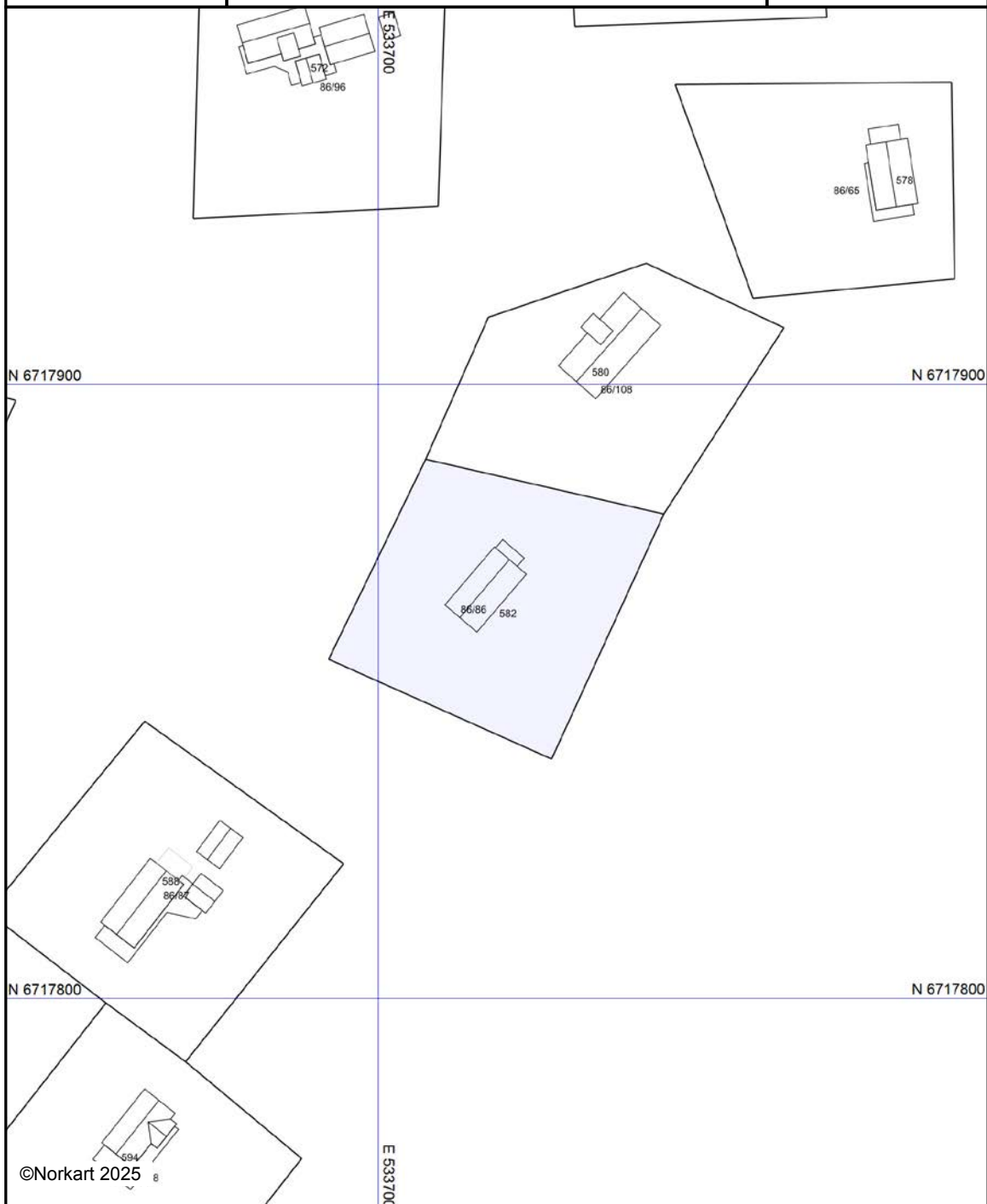
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/86
Adresse: Dølavegen 582
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

REGULERINGSBESTEMMELSER - VEDLEGG 4

Planfremstiller: Sivilarkitekt MNAL Jon Haug

Sosi-kode 560	Område for bevaring naturmiljø
Sosi.kode 310	Fareområder (snøskred)
Sosi-kode 570	Hensynssone C - vern av Dølavegen
Sosi-kode 730	Hensynssone D - vern av kullgroper

1. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE REGULERINGSOMRÅDER:

1.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1.1 Areal for frittliggende fritidsbebyggelse

1.1.1.1 Utnyttelse

Dersom bestemmelsene i pkt. 1.1.1.2 nedenfor om bebyggelsens tilpasning til terreng er oppfylt kan tomta bebygges med en tomteutnyttelse på BYA=15% inntil en øvre grense på 180 m² BRA, som er maksimalt utbyggingsareal uansett tomtestørrelse.

1.1.1.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. På ubebygde tomter skal hovedbygg plasseres slik at tomtas geometriske midtpunkt ligger innenfor ytterveggene. Utbyggingsarealet kan deles på inntil tre bygg, men disse må da samles i et tun.

Bebyggelsen skal være i en etasje, ha rektangulær hovedform med saltak og ha møne i bygningens lengderetning. Vinkelbygg tillates ikke.

Den enkelte bygning på tomta skal ikke være større i areal på ett plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom laveste og høyeste hjørne der bygget skal ligge er 1,6 meter. Ønskes det større bebygget areal må dette fordeles på flere bygg. Alternativt kan tillates avtrappede nivåer i den enkelte bygning dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk.

Høyde fra overkant gulv til terreng skal ikke overskride 100 cm.

Oppfyllinger av terreng på mer enn 100 cm for å oppnå tillatt høyde til overkant gulv tillates ikke.

Møneretning for de enkelte ubebygde tomter er vist med symbol på hver tomt i plankartet. Møneretning for hovedbygg skal da følge denne retning. Noen tomter har to retningssymboler. Det betyr at hovedbygg kan ha en av disse møneretninger. På bebygde tomter skal ny bebyggelse ha møneretning som følger eksisterende hovedbyggs møneretning eller vinkelrett på denne.

Bebyggelsen skal underordne seg landskapet og plasseres lavt i terrenget. Bebyggelse som sees i sammenheng skal ha felles hovedkarakter.

Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Bebyggelse i samme tomtegruppe skal ha tilnærmet samme takvinkel. På bebygde tomter skal ny bebyggelse ha samme takvinkel som eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsens mønehøyde skal for nyregulerte tomter ikke overskride 5,5 meter over planert terreng (målt i hht teknisk forskrift) . For tidligere regulerte tomter kan tidligere tillatt mønehøyde på 6 meter tilsvarende beholdes. Høyde fra overkant gulv til underkant taksperr ved raft skal ikke overstige 220 cm. Mindre arker og takoppløft

med høyere raft kan tillates dersom de er harmonisk plassert på bygningskroppen, ikke overskrider hovedtakets mønehøyde og ikke er lengre enn 1/3 av bygningens lengde.

Bebyggelsen skal beskyttes mot radon i grunnen ved radonsperre der det ikke er dokumentert at grunnen er radonfri.

1.1.1.3 Utvendige terrasser.

Terrasser som ikke ligger under hovedbyggets tak skal ligge på terreng og fundamenteres med oppfylling og evt. natursteinsmur. Dersom terrenget fylles opp mer enn 70 cm fra eksisterende terrengnivå skal arealet som ligger over regnes inn i utnyttelsesgraden for eiendommen. Fyllinger skal tilsåes.

1.1.1.4 Fargesetting og materialbruk

Bebyggelsens utvendige fargesetting skal på alle bygningsdeler være med mørke gråblandede jordfarger. Staffasjefarger på vindskier og vinduer er ikke tillatt. Taktekking skal være i mellomgrå til mørk grå matte materialer eller torv. Utvendige materialer i bebyggelsen skal forøvrig være tre, stein eller torv.

1.1.1.5 Ubebygde areal på tomte

På ubebygde areal på tomten skal opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Noe tynning for adkomst, parkering og utsikt kan foretas så lenge landskapskarakteren ikke endres. Endring av eksisterende terreng på tomte andre steder enn ved adkomst, parkering og evt. terrasse i forbindelse med hytta er ikke tillatt. Oppsetting av gjerder, portaler, flaggstenger og andre frittstående konstruksjoner bortsett fra eventuelt stativ for solcellepanel er ikke tillatt (se punkt 1.1.1.6). All beplantning skal utføres med trær og vegetasjon som er vanlig i området.

1.1.1.6 Tekniske anlegg

Byggeområdene skal ha lav standard. Det skal som hovedregel ikke legges inn vann i bebyggelsen.

Vannforsyning skal skje fra borehull med lite pumpehus på regulert område sentralt plassert i tomtegruppene.

Det kan tillates innlagt vann og avløp for gråvann i bebyggelsen. Forutsetningen er at anleggene planlegges og utbygges i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og godkjennes av de kommunale myndigheter. Dessuten må det ikke være til ulempe for vannforsyning og andre tomter, og naturterrenget utenfor tomte ikke blir berørt. Før eventuelle felles anlegg kan bygges ut skal kommunen ha godkjent en samlet oversiktsplan for utbygging av tekniske anlegg i området.

Det skal benyttes komposteringstoalett. Kompostavfallet skal ikke legges på eller utenfor tomte, men skal transporteres til anvist sted. Vanlig utedo er ikke tillatt. Eventuelt kan det benyttes andre miljøvennlige toalettløsninger som ikke krever utslippstillatelse, og som etter søknad kan godkjennes av kommunen

Det kan ikke regnes med at det blir ført frem strøm til området fra offentlig nett i overskuelig tid. Strømforsyning skjer med solcellepanel eller vindmølle, evt andre miljøvennlgr energiløsninger. Bruk av strømaggregat skal kun skje i lukket lydisolert rom, slik at lyden ikke kan registreres utenfor tomte.

Solcellepanel monteres fortrinnsvis i eget stativ på bakken. Stativet, som skal være av gråbeiset tre, skal ikke være høyere enn bebyggelsens møne, og plasseres maksimalt 5 meter fra bebyggelse. Solcellepanel som monteres på bygning skal utformes og plasseres harmonisk på veggflaten, og det bør unngås skjemmende plassering på takutstikk /vindskier.

Det skal ikke monteres TV-antennor (også parabol) over mønehøyde på hyttene.

Bebyggelsen skal være forsynt med varmekilder, fortrinnsvis for fornybare brenseltyper (ved, pellets eller lignende). Parafin eller gass kan også godkjennes som brensel.

1.1.1.7 Byggesøknad

Byggesøknad skal inneholde alle relevante opplysninger for å kunne vurdere om bestemmelsene er oppfylt. På situasjonsplanen skal vises plassering av bygninger terrasser og evt. parkeringsareal,. Fasader og snitt skal vise eksisterende og nye terrenglinjer rundt bygninger og terrasser.

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.2.1 Areal for kjøreveger

Adkomstveien til planområdet og videre til parkeringsplass ved Dølavegens endepunkt reguleres i 7 m bredde og med inntil 5 meters kjørebane. Slettevegen og Fleddavegen reguleres i 6 meters bredde, med inntil 4 m kjørebane. Ny adkomstveg fra Dølavegen og opp i den nye tomtegruppen i Tubbegarden. reguleres i 6 meters bredde med inntil 4 meter kjørebane.

Vegene skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Stigning skal være maksimalt 1:8. Der veg krysser vassdrag stilles krav om vassdragsteknisk tilfredsstillende utforming av disse, samt krav til dimensjonering for en 200-års flom

1.2.2 Areal for parkering

Det er beregnet 2 parkeringsplasser for hver eiendom. For de fleste eiendommer som grenser til privat felles veg kan det i planområdet anlegges parkering på egen grunn. Imidlertid er det regulert inn forslag til egne felles plasser som dekker parkeringsbehovet for de eiendommer som ikke ansees å kunne ha parkering på egen grunn samt besøkparkering. Arealet skal brukes av eiendommene og deres gjester.

1.2.3 Areal for veg

Vegene er felles eller egen adkomst til enkelte eiendommer. De kan, etter behov, opparbeides i inntil 3,5 m bredde, og være kjørbare frem til enkelte eiendommer for tilhørende eiere.

1.2.4 Gangareal (sti)

Adkomst til tomter som i dag benytter sti fra kjøreveg/parkeringsplass, samt viktige eksisterende turstier i planområdet reguleres som gangareal i 1,5 meters bredde. Dersom det er ønskelig, terrenget tillater det og naboeiendommene ikke har innvendinger kan arealet etter søknad opparbeides som veg etter pkt.1.2.3.

1.2.5 Areal for vannforsyning

I arealet kan bores etter vann, og det kan settes opp et isolert pumpehus på inntil 3 m2 BRA.

Huset skal ha møneretning som samsvarer med bebyggelsen på tomtene rundt og med fargesetting som den.

1.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

1.5.1 LNFR– areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift med mer.

Arealet skal disponeres av grunneier, men kan brukes av almennheten som tur- og friluftsområde når det ikke er konflikt med formålet.

Skiløyper kan anlegges i området, dersom de legges i tilstrekkelig avstand fra fritidsbebyggelsen.

Konstruksjoner eller andre inngrep som ikke samsvarer med formålet er ikke tillatt.

I en avstand av 20 m på hver side av alle vassdrag i området er det ikke tillatt med noe inngrep i eksisterende vegetasjon

1.5.2 Område for vern av kulturmiljø og kulturminner

Innenfor området ligger kullgroper langs de eldre veifarene/stiene Dølavegen og Slettevegen. Formålet med vernområdet er å bevare det sammenhengende kulturmiljøet med disse elementene.

1.6 ANGITT HENSYNSSONE

1.6.1 Område for bevaring naturmiljø

Området omfatter et landskapsområde langs Vesterbusua med deler av tilgrensende bekker. Området skal bevares som naturlandskap uten inngrep.

1.6.2 Fareområde

I området er det i henhold til NGO fare for snøskred. Eksisterende byggelse i nedre del av området er anlagt før denne risikovurdering ble foretatt, og det er ikke kjente ras i området til denne tid.

Alle nye tiltak på eksisterende bebyggelse som kan gi økt personopphold omfattes av sikkerhetskravet gitt i TEK10 § 7-3. Det må derfor utredes den reelle snøskredfare i den aktuelle hensynssone i forbindelse med nye tiltak, med befaringskart av geoteknisk kompetanse og utarbeidelse av skredrapport med faresonekart. Dette skal fremlegges i forbindelse med byggesøknad.

1.6.3 Hensynssone C

I hensynssonen ligger Dølavegen, id 180523. Dølavegen er den gamle ridevegen fra Vassfaret gjennom Fledda til Heddalen kirke, og var også gammel seterveg. Veggen kan ha en historie tilbake til jernalder og middelalder og har stor kulturhistorisk verdi. Veggen er merket opp av Sør-Aurdal Historielag. Alle strekninger av veggen som ikke er tatt i bruk til kjøring skal bevares i sin nåværende stand. Linjeføringen må bevares gjennom hele planområdet, dvs. også for oppgruset parti

1.6.4 Hensynssone D

Innenfor hensynssonene ligger kullgroper markert med ID-nummer i plankartet. Kullgropene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak i hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Universell utforming

Ved alle tiltak i planområdet skal universell utforming i tiltaket vektlegges så langt det lar seg praktisk gjennomføre.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

Avkjøring til Fleddavegen fra fylkesveg 223 skal være godkjent av vegvesenet før byggetillatelse for nye innregulerte tomter kan gis. I forbindelse med at ny bebyggelse etableres i planområdet skal veien til og i planområdet opparbeides i tilfredsstillende stand med møteplasser i hensiktsmessig avstand der det er behov for det slik at hyttetraffikk og anleggstraftikk kan skje uten fare.

Adkomstveg, parkeringsareal og nødvendig infrastruktur (vei, parkering, nødvendige tekniske anlegg i hhv byggesøknad (vann, avløp og strøm-forsyning) skal være etablert frem til den enkelte eiendom før det gis brukstillatelse for tiltaket.

2.3 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken avdekkes gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og varsles i hht. Lov om kulturminner.

2.4 Renovasjon

Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon transportert til anvist godkjent plass.

Oslo 20. januar 2015

Sivilarkitekt MNAL Jon Haug

Godkjent i Sør-Aurdal kommunestyre 19.03.2015, sak 001/15.



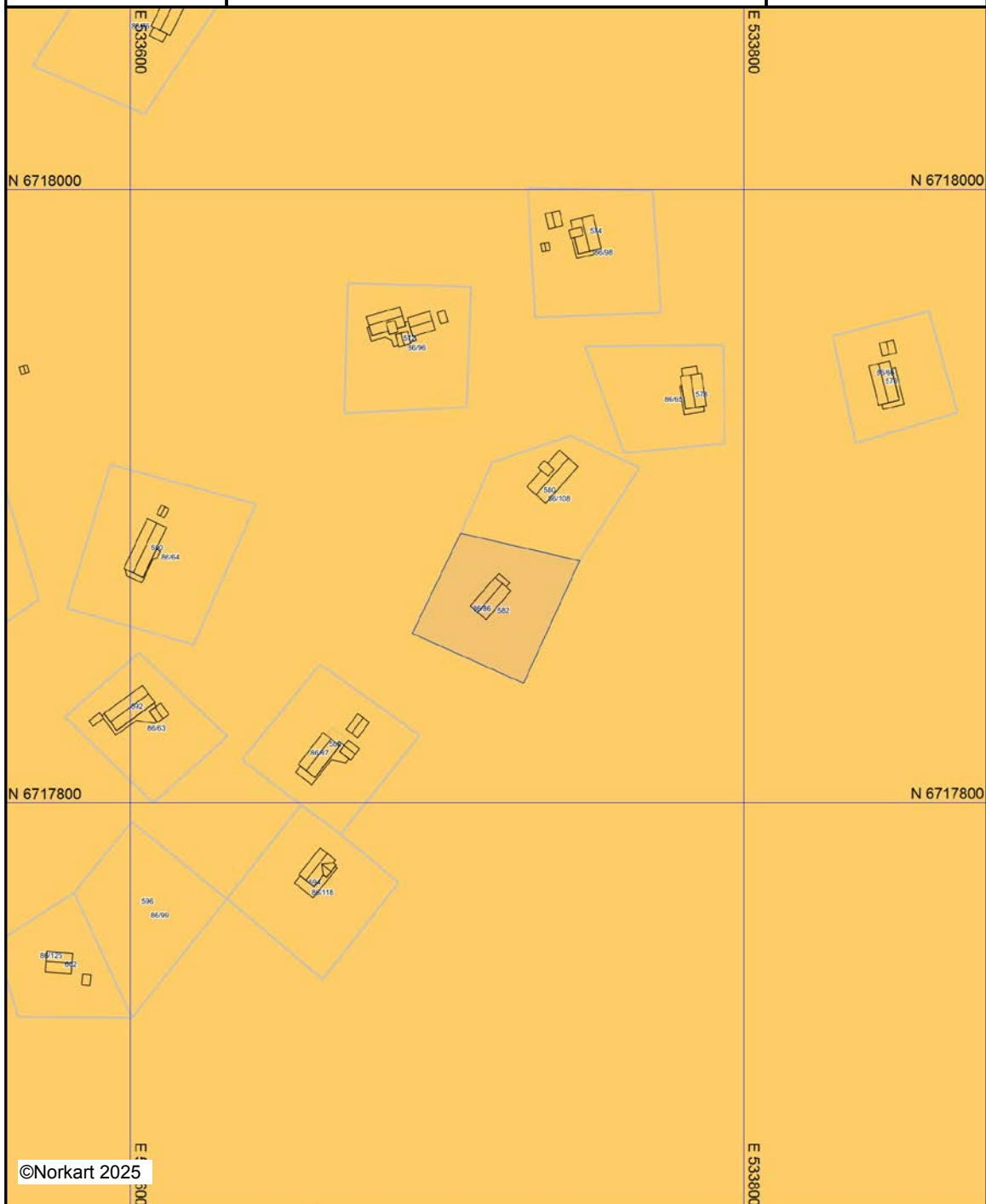
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/86
Adresse: Dølavegen 582
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
 Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*
 LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål

Eiendom	3449 86/86		
Utskriftsdato	29.10.2025	Antall datasett	99

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

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

6 Berørte datasett

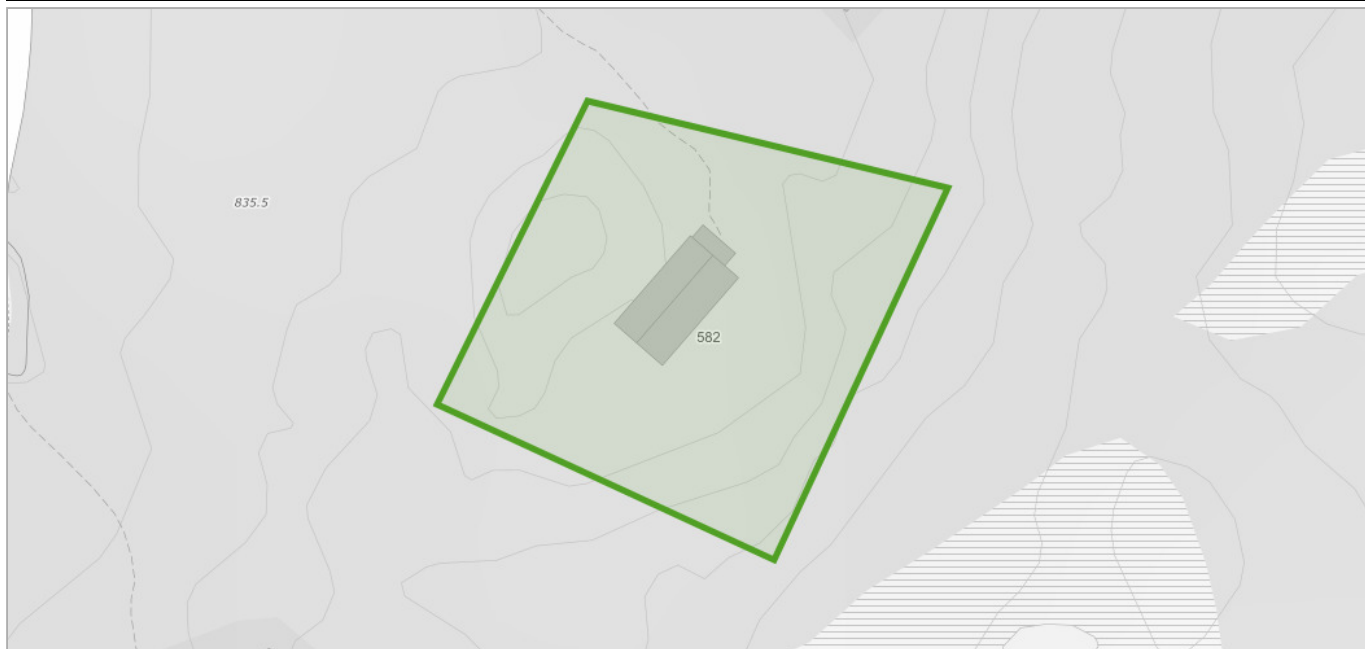
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Verneplan for vassdrag

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdedata
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låsettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokalteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepstrie naturområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmiteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	28.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

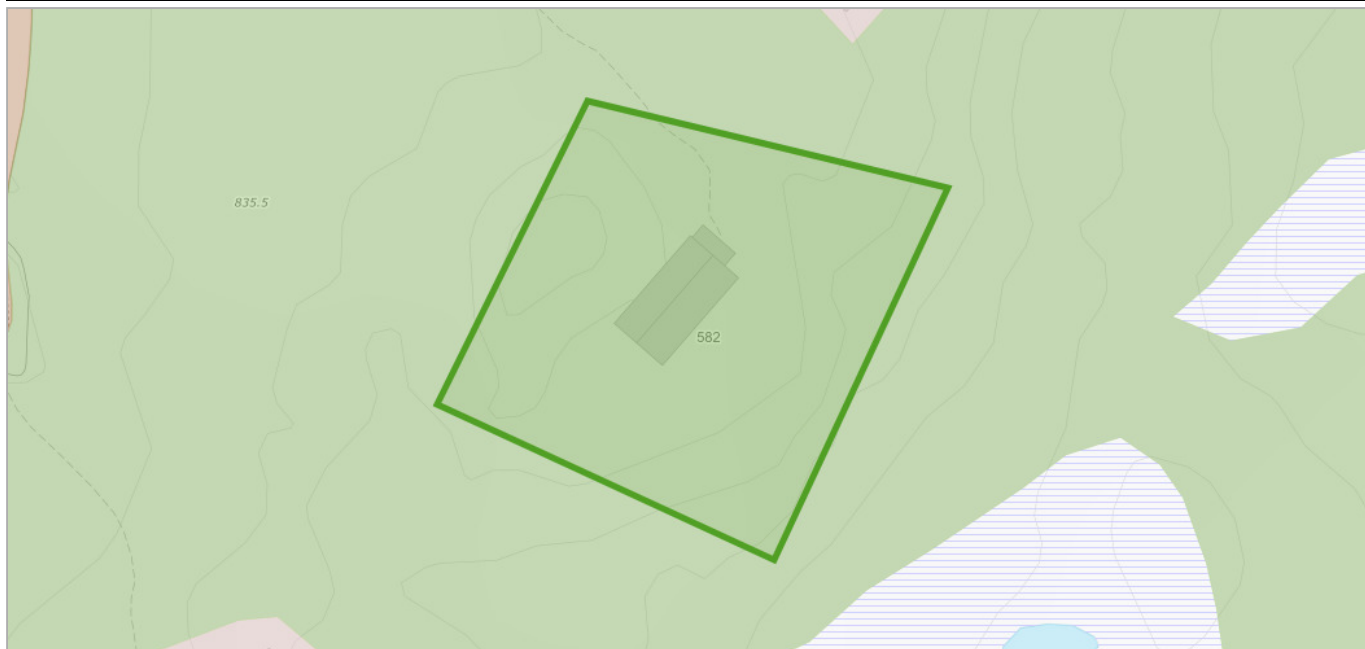


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	9999	7743807	endring

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	28.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Bebyggelse
	Skog
	Ferskvann
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

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

Tegnforklaring

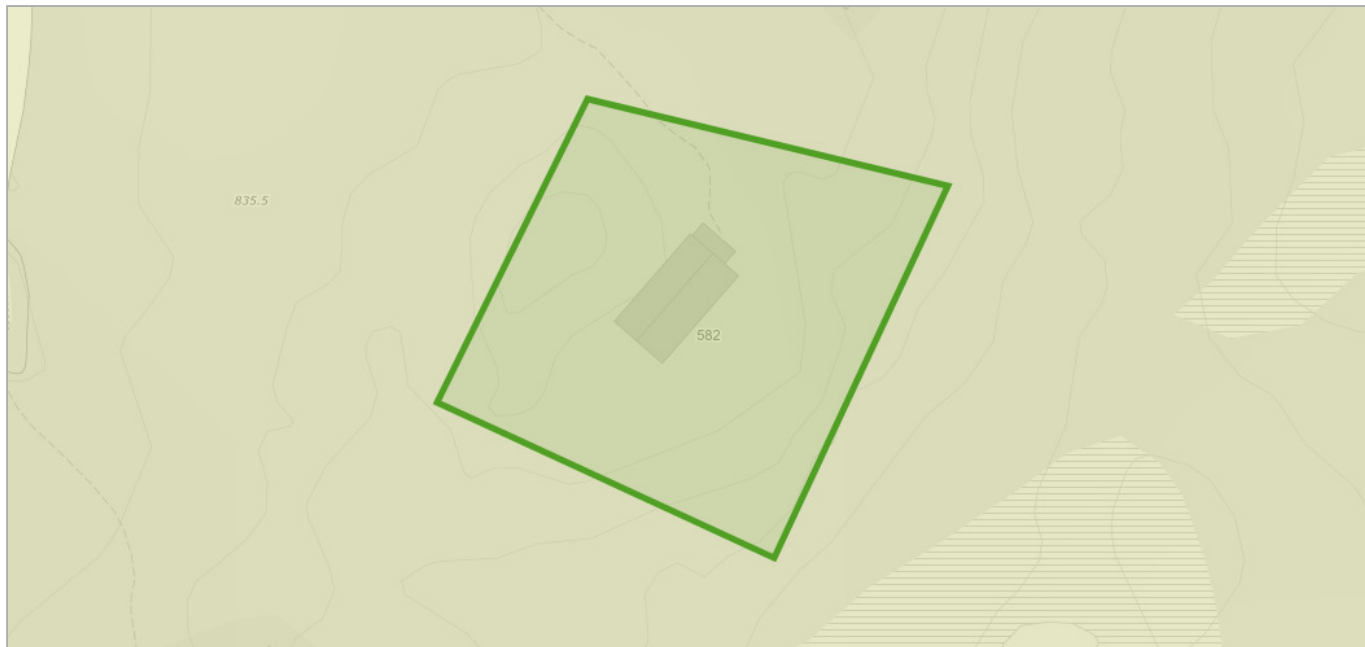
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

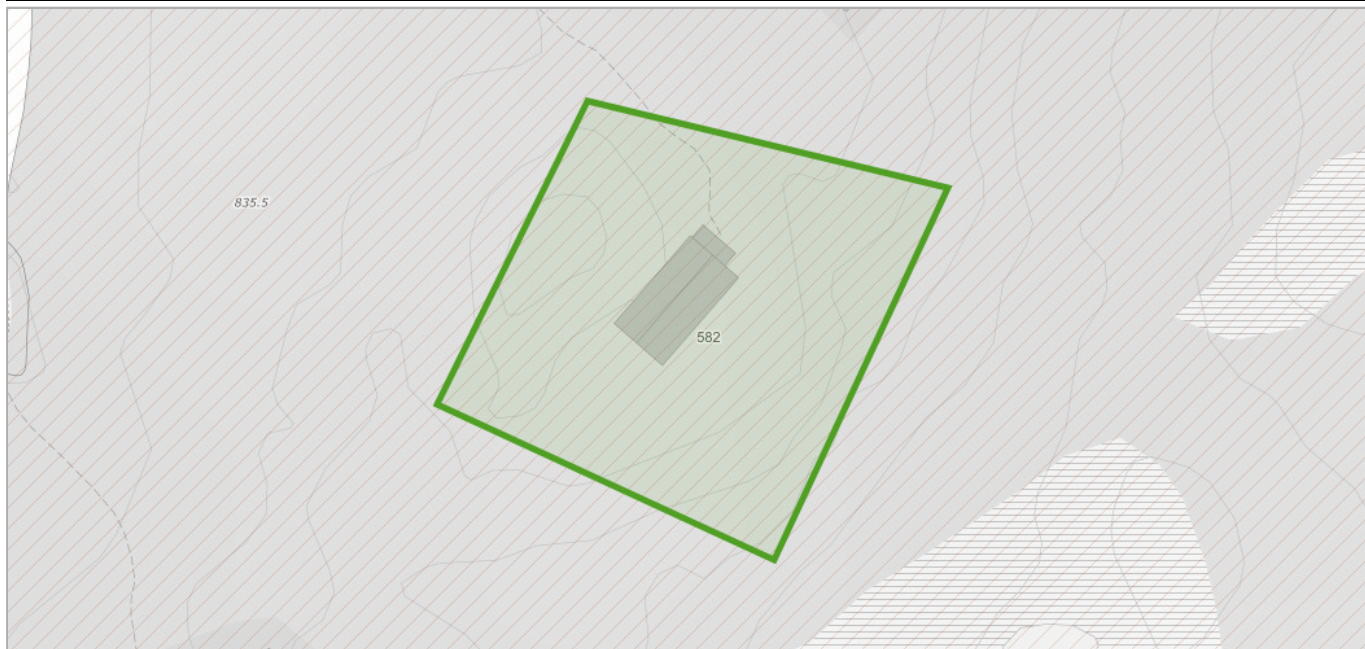
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

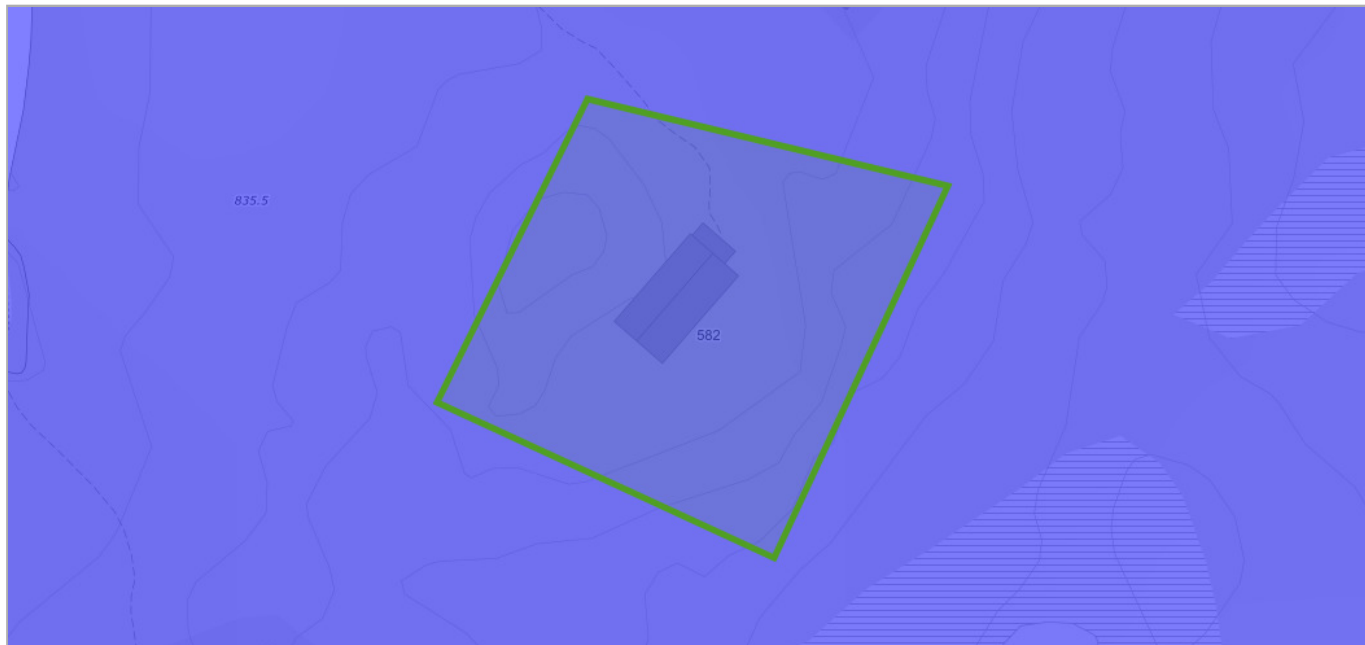
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
31.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Dølavegen 582, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 29.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dølavegen 582, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 346,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	3 942,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	370300 prom	4.00	1/1	0 %	1 481,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
					Sum	4 204,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 29.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

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

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 29.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dølavegen 582, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

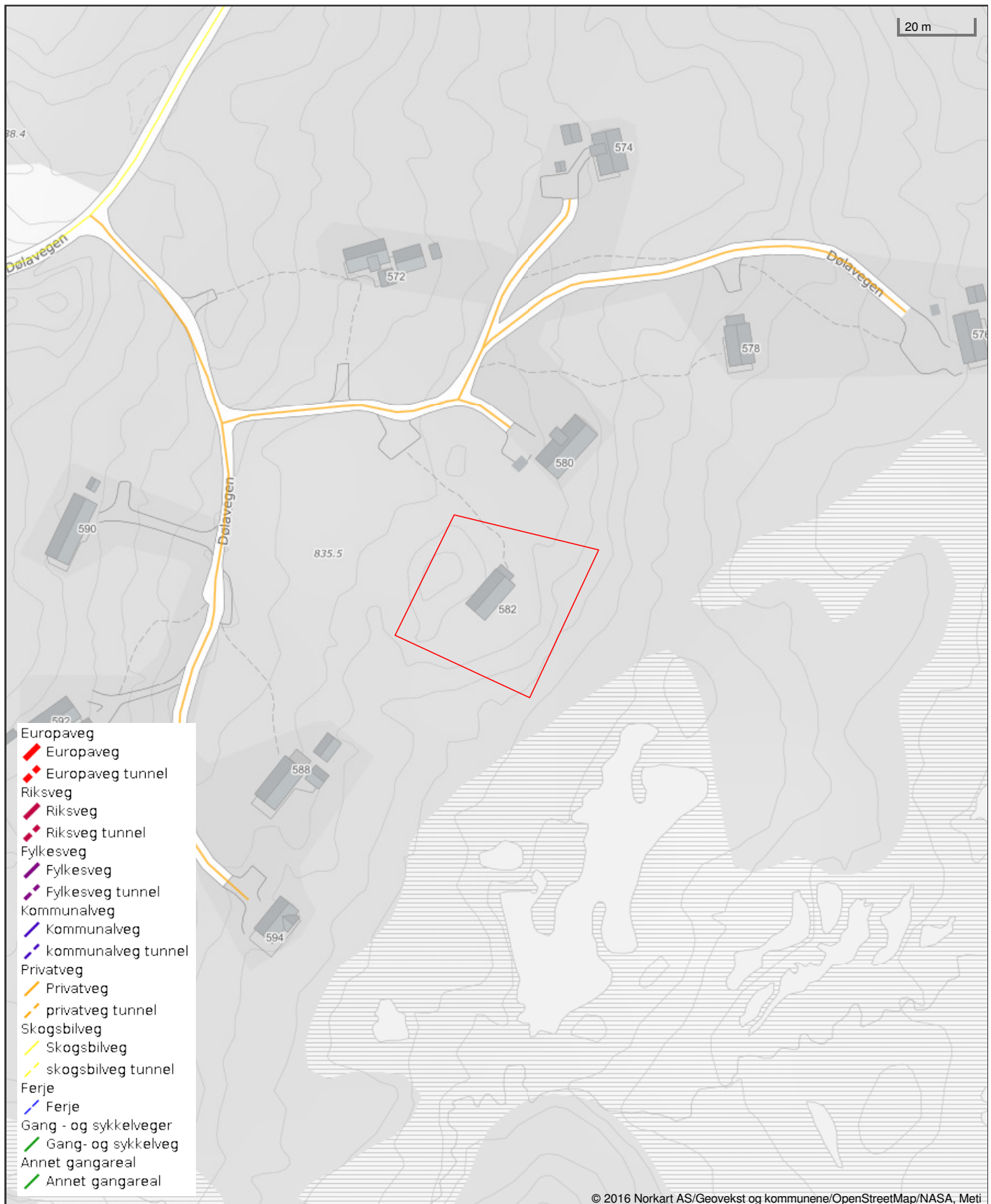
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



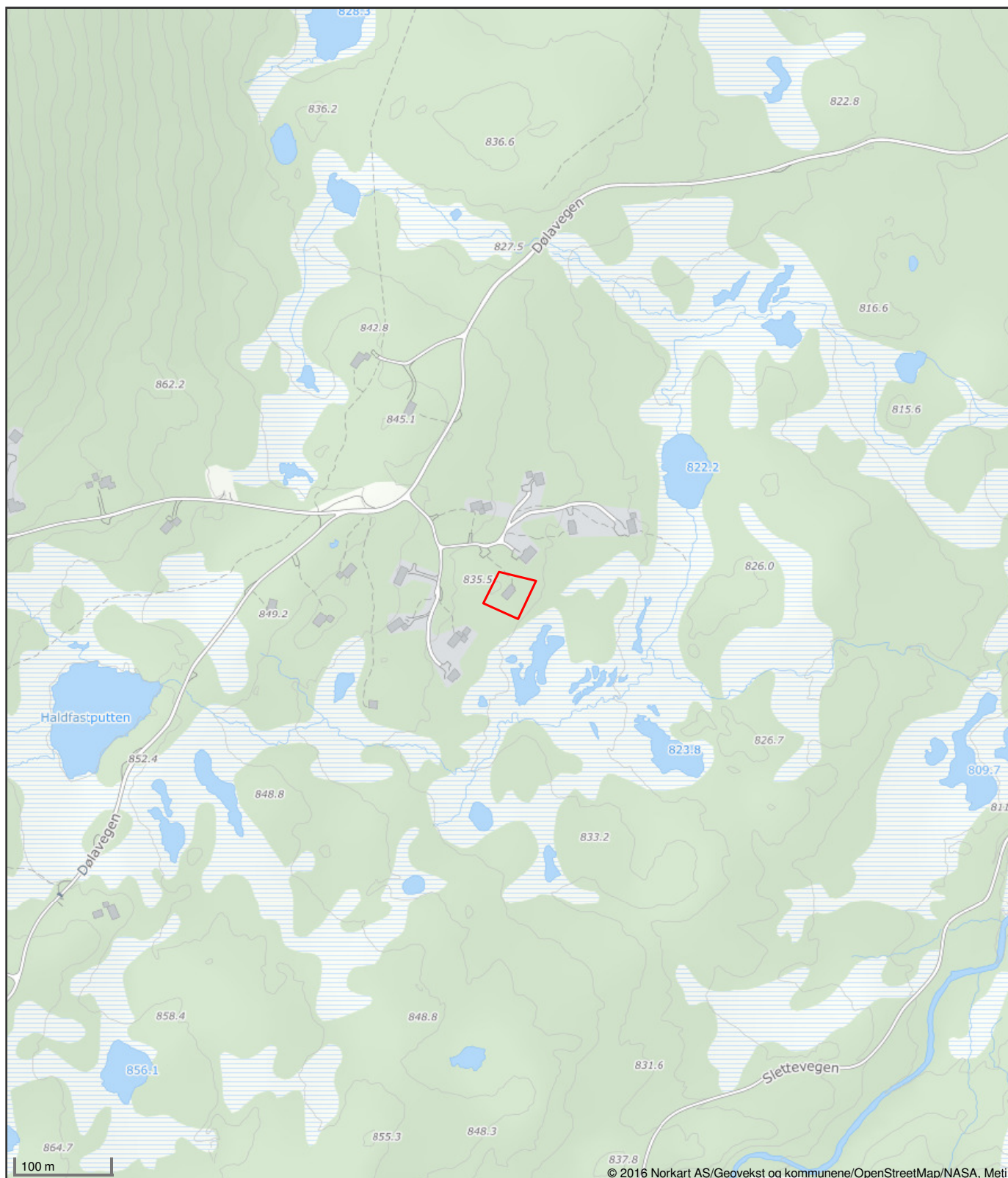
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 86/86//



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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 86/86//



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.

Nabolagsprofil

Dølavegen 582

Høyde over havet

820 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 10 min 🚗
🚊 Nerbykrysset Linje 311, 332	14 min 🚗 7.8 km
🚊 Gran Linje 311	15 min 🚗 8.6 km

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 19 min 🚗
Gjøvik	1 t 41 min 🚗
Oslo	2 t 15 min 🚗

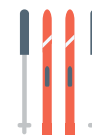
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Hedalen	17 min 🚗
🚗 NIO Power Charger Valdresporten	30 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 45 m
- 186 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 51 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

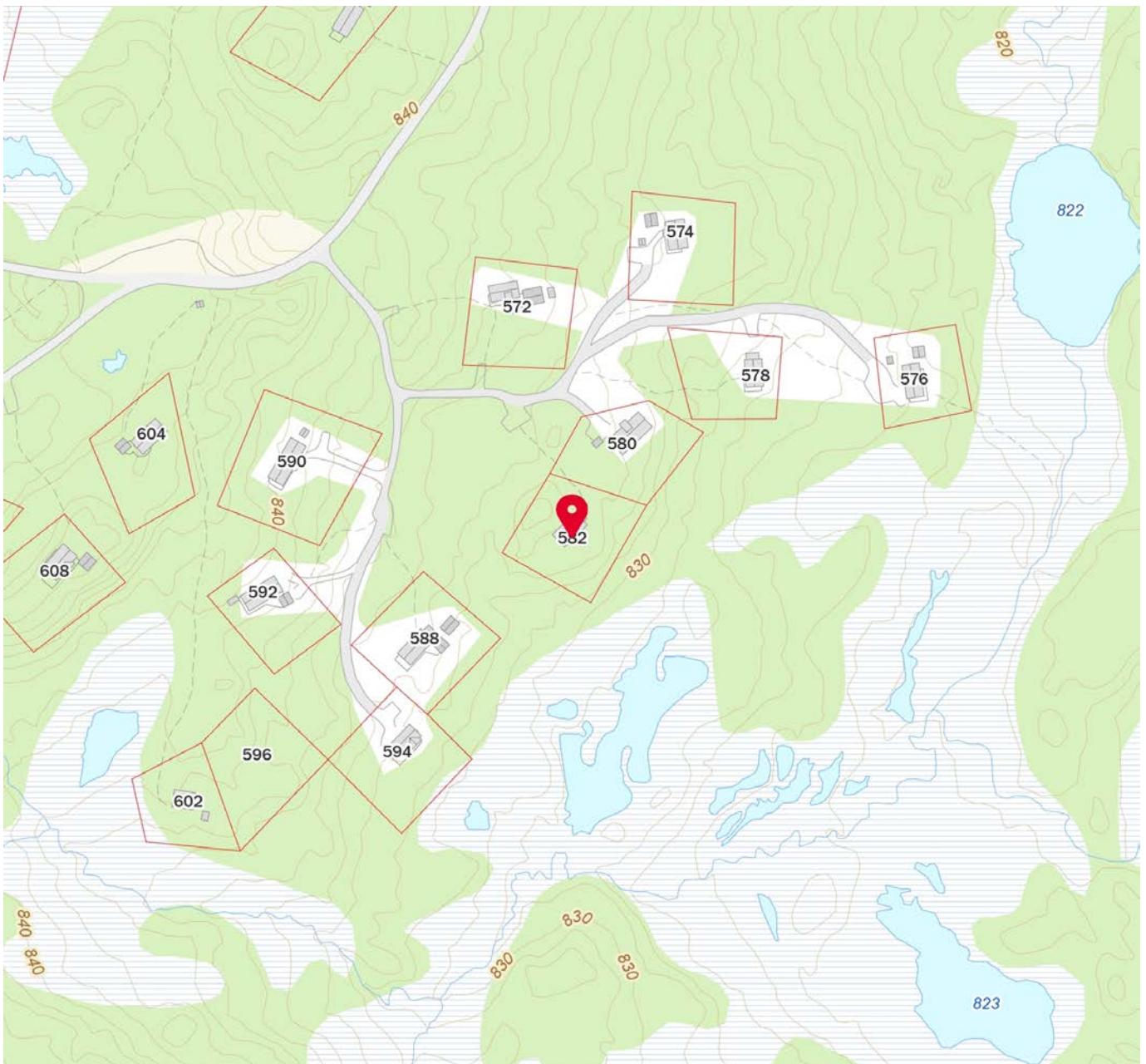
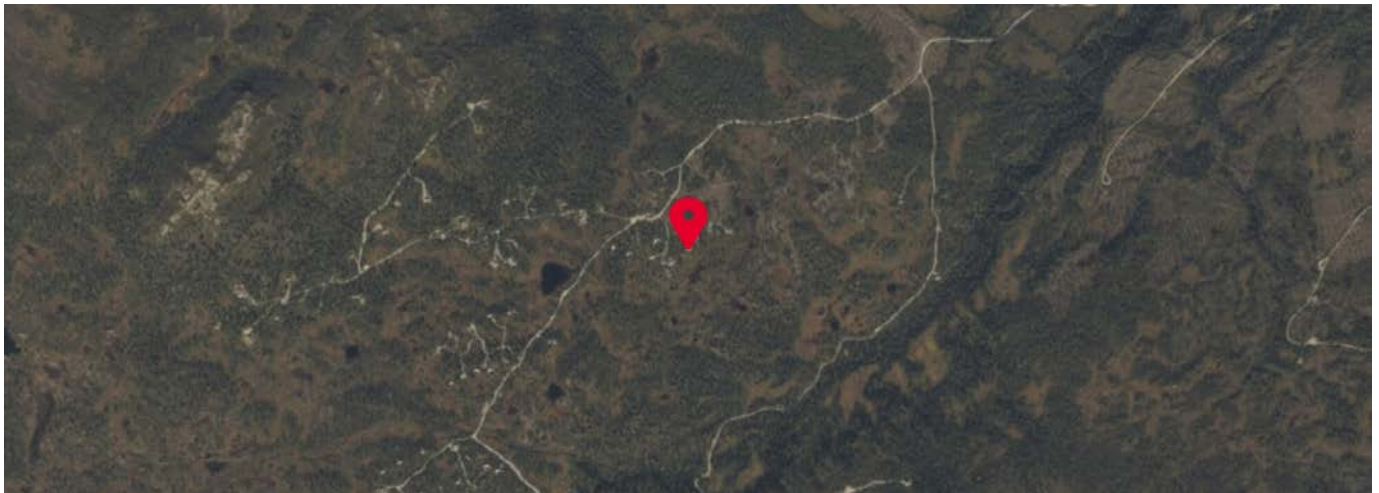
Hedalen Stavkyrkje	12 min 🚗
--------------------	----------

Sport

⚽ Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 🚗 10 km
⚽ Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min 🚗 14.1 km

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	17 min 🚗 10.6 km
Nærbutikken Begnadalen	23 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Skatteetaten

Dato
29.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 86 Bnr 86 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dølavegen 582, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 452 401

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 86 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.12.2025 kl. 11.08

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.12.2025 kl. 11.08

Adresse(r) :

Gateadresse: **Dølavegen 582**

Gatenr: **1150**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1443663-1/200 25.11.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
17:50

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

BRÅTEN ANDERS SMERUD

FØDT: 14.06.1981 IDEELL: 1/3

BRÅTEN JENS ERLING

FØDT: 19.09.1972 IDEELL: 1/3

ØDEGAARD TOMAS KØPKE

FØDT: 10.08.1975 IDEELL: 1/3

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1443664-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1443664-1/200 25.11.2025 **PANTEDOKUMENT**
17:50

Beløp: NOK 1 400 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1443664-2/200 25.11.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
17:50

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.12.2025 11:08 - Sist oppdatert 17.12.2025 11:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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

GRUNNDATA

1996/4309-1/21 10.09.1996

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 86
BNR: 2

2020/1464609-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 86 BNR: 86

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dølavegen 582
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre