

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 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Selger: Per-Magnus M. Thompson
Tonje Marie M. Thompson

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 79/82 kvm
Tomtstr.: 1979.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 173
Oppdragsnr.: 1201240130

Usjenert og solrik hytteidyll med flott utsikt og praktisk planløsning.

Velholdt Hedda-hytte fra 2012 med usjenert beliggenhet i Svarttjernlia, med flott utsikt mot Helsenningen og gode solforhold.

Hytta har gjennomtenkt planløsning med lys og luftig stue, romslig spisestue med utgang til overbygd terrasse, åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, tre soverom samt hems. Bad med badstue, praktisk vaskerom med ekstra toalett og bod ved inngang. Eiendommen tilbyr har mange sengeplasser - perfekt for større familier eller vennegjenger.

Tomten grenser mot tyttebærskog og byr på lune uteplasser. Her kan man nyte roen, samtidig som området byr på flotte turmuligheter, skiløyper vinterstid og fiske.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	77
Kommunal informasjon	82
Info fra e-verk	124
Formuesverdi	125
Grunnbok	126
Nabolagsprofil	128
Andre vedlegg	130
Budskjema	136

Om Svarttjernvegen 43

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, gang, bad, stue/kjøkken, badstue, teknisk rom og tre soverom.

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

8 m² - Hems er innredet med soveplass/ madrass. Hemsen har ikke fullverdig rømningsvei da vi i enden av hems har mål som er litt mindre enn gjeldene krav til rømningsvindu.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1979.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta består av selveiertomt på ca 1979 m². Tomta ligger i åsside med slak helning med åssiden. Det er noe utgravd og planert område rundt hytta og en liten forstøtningsmur langs etablert parkering på oversiden av hytta. Øvrige områder på tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Hedalen ligger flott til helt sør i Valdres, og med sin raske og lette tilgjengelighet fra Oslo-området er det mange som finner sin hyttedrøm nettopp her. Med sin fine beliggenhet er denne eiendommen et godt sted å komme til. Her kan en nyte naturen, roen og stillheten, og ikke minst en vakker stjernehimmel på klare høstkvelder.

Svarttjernvegen 43 har en fantastisk beliggenhet ved fjellvannet Hellsenningen, ca. 890 moh. Eiendommen har gode solforhold og flott utsikt over fjellvannet, og er en riktig perle med gangavstand til fjellvann og fiskemuligheter. Beliggenheten er unik i den forstand at det er egen akebakke/skibakke, av god størrelse på tomta, som gjør uteliv med barn lett tilgjengelig gjennom hele vinteren, uavhengig av vær. Tomta er også større enn sammenlignbare hytter, og grenser til usjenert skog, der det kryr av tuer med tyttebær og blåbær. Kanskje kan en også finne multer på de store moltemyrene i området. Bare 7 min. gange fra hytta er det koselig badeplass. Her er det nydelig å bade, og selger har badet helt frem til november hvert år.

Området er spekket med turmuligheter, og kan by på flotte turer både sommer og vinter. Utsiktspunktet med gapahuk på Helsenningberget er en fin tur for hele familien uansett alder. Her finner en alltid opphugd ved, bål plass, benker under tak og en nydelig utsikt over Hedalen. Flere turtips i området er bl.a Surtind (1.094 moh.) eller Sæterknatten (1.137 moh.).

Hedalsområdet kan by på flere flotte områder som Søbekkseter/Hellsenningen, Teinvassåsen/Reset, Fledda, Vassfaret, Muggedalen mm. Alle områder med flott natur, godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots.

Om vinteren er det omlag 200 m. til oppkjørte skiløyper som strekker seg milevis innover fjellet. For den skiglade voksne er området spekket med muligheter, men det er også gode muligheter og stor variasjon i løypenettet som er tilpasset barn. Ti minutter unna med bil, en avstand som også lett kan gåes på ski i løypenettet, er det hver påske skirenn for barn i området, og en stor bakke der det alltid er mulig å møte andre familier, grille og ake. Skiløypa Silkevassrunden er en kjær løype for mange. Her kommer en raskt opp i høyfjell, og kan gå en runde som både er tilpasset barn og voksne. Ønsker en alpint, er det ca. en times kjøring til både Valdres Alpinsenter eller til skisenteret i Nesbyen.

Joker Hedalen er å anbefale med sin velassorterte butikk, ca. 20 min fra hytta, med dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr mm. Butikken yter god service til sine kunder, og om en ønsker å hente varer ferdigpakket på vei opp til hytta er det bare å ringe.

Fra Hedalen går det vei over til Nesbyen i Hallingdal. Derfra er det kort vei til f.eks. Bjørneparken i Flå, Langedrag Naturpark på Tunhovd og Tropicana på Gol.

Hedalsfjella gir med andre ord flotte naturopplevelser sommer som vinter - En fortsatt ukjent perle for mange!

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:

Byggeår: 2012

Tilbygg / modernisering:

2021: Tiltak: Det er etablert radonavsug ca 2021 i følge eier.

Standard :

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Innlagt vann, strøm og avløp.

Vedlikehold :

Bygget har normal brukkslitasje med noe bruksmerker på overflater. Normalt vedlikeholdt bygning.

Ved befaringen er det registrert noen avvik på våtrom i forhold til materialbruk i våtsoner, fallforhold og manglende synlighet membran i sluk. Fuktsøk og hulltaking har ikke avdekket fuktskader rundt våtrommet.

Hems benyttes som soverom ut fra innredning ved befaringen. Hemsen har et lite avvik på rømningsvei og i forhold til lysåpning vindu.

Det er noen tg2 punkter grunnet valgt byggemåte/ materialbruk. Videre er det et tg3 punkt grunnet terreng som heller mot bygget.

Eier opplyser at de har fanget en mus inne i hytta. Tidligere eier skal vistnok ha opplevd det samme, det vil si en mus.. Mus har i følge eier enten kommet inn via åpen dør eller langs avløpsrør i kjøkken. Tiltak i kjøkkenbenk må vurderes etter nærmere undersøkelser. Eier har tettet åpningen og har ikke opplevd tilfeller av mus utover

enkeltilfellet.

Det er fremvist lite informasjon / dokumentasjon vedrørende fellesanlegg for vann og avløp. Det anbefales at dokumentasjon vedrørende vannkvalitet innhentes. Ved at en er tilknyttet fellesanlegg tilsier at en må være forberedt på at det vil kunne komme ekstra kostnader til vedlikehold og oppgraderinger ettersom anleggets alder stiger.

Generelt fremstår hytta som i god stand og med normale bruksfunksjoner. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/bygningsdeler (ved utgått levetid) må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

UTVENDIG:

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.

Taktekking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Tg satt ut fra alder.

Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/modulskjøter. Musesperrer av musebånd av metall.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere.

Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivaretatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertak. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer.

Vinduer ved inngangsdør består av 2 lags glass innlistet i veggelement ved siden av dør.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse. Normal bruksslitasje og funksjon ved befaringen.

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Avstand mellom terreng og topp terrassegulv tilsier at det ikke er krav til rekkverk på terrasser.

INNENDIG:

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken,

soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe bruksmerker gulv, blant annet i stue. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys. Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser. Bygget er oppført med radonsperre mot grunn. Det er i tillegg etablert radonavsug da tidligere målinger har vist verdier over tiltaksgrense. Bygget har stålpipa med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, og isolerte elementer herfra og over tak 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.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing 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. Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige. Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmen av tre. Normal funksjon ved befaringen. Det er etablert en del faste hyller, skap og sengeinnredninger av tre i bygget. Innredninger er levert av hytteprodusenten og er å se på som en del av designet for hyttetypen.

TOMTEFORHOLD

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Det er beskrevet i leveransebeskrivelse at tomt graves ut og fylles med drenerende masser. Det er videre antatt at tomta er drenert ut med grøfter mot helning på nedsiden av hytta. Ikke synlig utløp drenering eller annet grunnnet snø på terreng. Tg settes til en da det ikke er registrert stående vann i på terreng rundt bygget. Dokumentasjon bør innhentes. Ut fra alder og opplyst byggemåte bør dreneringen ha normal funksjon i noe tid fortsatt. Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på isolasjon over grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Punktfundamenter på terrasser. Fundament og nedre del av mur er under terreng. Steinmur av naturstein mot parkering. Terreng med gressdekke. Pukk langs ringmur. Avløp er tilkoblet felles avløpsanlegg for hyttefeltet med stikkledning av plast. Vanntilkobling i felles borehullsbrønn / vannanlegg for hyttefeltet. Hyttevel drifter anleggene og det er opplyst at disse kontrollerer vannkvalitet med innsending av prøver ved satte iintervaller.

Vannprøver har blitt tatt jevnlig, dokumentasjon er fremlagt.

Verditakst

Kr 3 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Forrige eier informerte om at de hadde hatt ett tilfelle av mus (én mus). I de snart seks årene vi har vært der har vi også hatt ett tilfelle (én mus). Musen gikk i fella og vi tettet det stedet den sannsynligvis kom inn (langs røret under kjøkkenvasken).
- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt opp «sauegjerde» (3 planker) for å hindre sau på plattingene (ref bildene) Arbeid utført av Egeninnsats.
- Pkt. 21. Er det foretatt radonmåling? Ja. Forrige eier gjorde en grundig digital radonmåling over lengre tid, som viste 50 Bq/m³ mens hytta var i bruk, og ca. 1200 når hytta hadde stått tom og lukket. Selv om 50 er godt under grenseverdien valgte vi å installere radonsug under hytta, for å være på den sikre siden.
- Pkt. 21.1. Radonmåling: År 2016. Verdi 50 ved bruk, 1200 når ikke i bruk.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, gang, bad, stue/kjøkken, badstue, teknisk rom og tre soverom.

Bod.

Hems.

Overbygd inngangsparti med liten terrasse

Terrasse på gavlende.

Standard

Velkommen til denne innbydende eiendommen beliggende i Svarttjernlia – i lia opp fra fjellvannet Helsenningen. Her får du en eiendom med usjenert beliggenhet, flott utsikt mot vannet og de omkringliggende områdene, og med normalt gode solforhold hele året. Eiendommen grenser direkte til tyttebærskog, som innbyr til lek, naturopplevelser og ro – sommer som vinter.

Tomta er romslig og egner seg godt til både lek og rekreasjon – mange timer kan nytes rett utenfor hyttedøra, uten nødvendigvis å måtte dra noe sted.

Hytta er en velholdt Hedda-hytte, oppført i 2012, og fremstår som godt vedlikeholdt og forsiktig brukt. Ved adkomst møtes du av en steinmur av naturstein mot parkeringen og et trivelig, overbygd inngangsparti med terrasse.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i entré med god plass til klær og sko. Her er det fliser med varmekabler, noe som sørger for lun og god varme.

Innvendig har hytta gjennomgående bruk av trepanel på vegger og himlinger, og heltre eike gulv i stue, kjøkken, soverom og gang. Løsningene gir hytta et helhetlig og lunt preg, med kvalitet og materialer som tåler bruk.

Lys og luftig stue med mønet himling og store vindusflater som slipper inn lys og gir nærhet til naturen. Selve plasseringen av vinduene er et av særpregene til Hedda hyttene.

Flott, plassbygd sofahjørne hvor du kan samle familie og venner. Fra sofahjørnet kan du nyte synet av peisflommene fra en fin peisovn med glassdør.

Romslig spisestue som gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Her kan du sitte i timesvis og nyte utsikten. Fra spisestua er det utgang til overbygd terrasse med god plass til hagemøbler og grill- perfekt for sosiale måltider eller rolige stunder.

Åpen løsning for stue og kjøkken gjør dette til en sosial hytte. Kjøkkenet har pen kjøkkeninnredning med eikefronter, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og godt med skaplass. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys.

Hytta har tre romslige soverom. Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap i heltre furu. Dobbeltsengen er en familieseng på 2,40 m. Eier har tatt vare på opprinnelige nattbord, som enkelt kan monteres om seng ønskes tilbake til 1,60 m, som var sengens opprinnelige størrelse. På de to andre soverommene er det plassbygde senger, henholdsvis familiekøye og køyeseng.

Fra gangen er det stige opp til en hyggelig hems med ekstra sengeplasser og en liten lesestol. Dette kan lett bli favorittstedet til de yngste i familien. Her er det galleriplass med direkte innsyn til stua. Hemsene er ikke godkjent til oppholdsrom, da vindu har mål som er litt mindre enn gjeldene krav.

Badet i hytta har flislagt gulv med varmekabler og vegger av trepanel. Moderne baderomsinnredning med heltre eik i fronter og heldekkende servantplate. Godt med over- og underskap. Flislagt dusjnische med glassdør, samt vegghengt toalett. Fra badet er det adkomst til badstue med sittebenker og el-badstueovn. Dette er et perfekt sted å avslutte en lang skitur!

Vaskerom er praktisk plassert ved inngangen, og har utslagsvask, toalett og opplegg til vaskemaskin. Her er også varmtvannstank på ca. 200 liter.

Praktisk plassert ved inngangspartiet er også den utvendige boden med plass til ved og annet utstyr. Det er etablert radonavsug med anlegg i boden.

Selger trekker frem flere kvaliteter som har gjort hytta ekstra praktisk og komfortabel. Den utvidede dobbeltsengen p. hovedsoverommet (240 cm) gir svært god soveplass, og fleksibilitet for familier med små barn. Hytta egner seg godt for gjester, med god plass til to familier, og med god mulighet for tre familier ved bruk av sengeplasser på hems og 140 cm dyp sofa i stue. To toaletter og et ekstra bad/ vaskerom gjør logistikken enkel, og bidrar til .kt komfort. Den gjennomtenkte planløsningen fremheves som en av hyttas største styrker.

Dette er en komplett hytte for både små og store familier – med en unik kombinasjon av kvalitet, utsikt, praktiske løsninger og naturskjønn beliggenhet. Her får du en plass å nyte roen, invitere venner og familie, og oppleve fjellets kvaliteter året rundt.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Vann som blir liggende ved mur vil kunne føre til unødvendig fuktopptrekk i mur og oppfukting av grunn med påfølgende telehiv.

Tiltak:

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

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulskjøter.Musesperrer av musebånd av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufttilgang utlekting er begrenset til åpninger mellom underliggere. Deler av treverk/

kledning er noe nær vegetasjon/ terreng.

Andre tiltak:

- Ut fra stedlig beliggenhet og klimaforhold vil eksisterende være tilstrekkelig ved normale forhold. Vegetasjon i områder med kort avstand mellom terreng og treverk må holdes nede/ fjernes jevnlig. Eventuelle tilpassinger vurderes.

Vinduer - 2,TG2

Vinduer ved inngangsdør består av 2 lags glass innlistet i veggelement ved siden av dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- DEt er noe misfarging på treverk i innlisting i bunn av glassene. Kommer av kondensering på innsiden av vindusglass.

Tiltak:

- Misfarging forsøkes fjernet. Tiltak for å hindre kondensering må vurderes.

Innvendig:

Radon,TG2

Bygget er oppført med radonsperre mot grunn. Det er i tillegg etablert radonavsug da tidligere målinger har vist verdier over tiltaksgrense.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dokumentasjon radonmålinger mangler.

Tiltak:

- Dokumentasjon radonmålinger må innhentes/ fremvises.

Våtrom

Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Bad har dusjnisje med fliser inne i dusjsone. Øvrige deler av vegger har overflater av trepanel. Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Andre tiltak:

- Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner.

Bad

Overflater Gulv,TG2

Badet har gulv med fliser. Fliser på ca 30x30 cm på hoveddel og mindre fliser i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fallforhold i rommet er målt til noe mindre enn gjeldene krav ved oppføring.

Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er opplyst å være benyttet smøremembran som tettesjikt. Sluk består av plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran bak trepanel i våtsone ved servant. Lite synlig mansjett/ membran i sluk.

Tiltak:

- Dokumentasjon membran / tettesjikt bør innhentes for å avklare om hvordan disse er etablert. Manglende membran/ tettesjikt vil kunne føre til at vann renner ut av rommet.

Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Badet har innredning med nedfelt servant i plate, det er vegghengt toalett med innebygd sitserne. Foran dusjnische er det dusjdør festet på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler dokumentasjon på fuktsikring innebygd sistene

Tiltak:

- Dokumentasjon innebygd sistene bør fremskaffes/ innhentes.

Tekniske installasjoner

Andre installasjoner,TG2

Det er etablert radonavsug, med anlegg i bod ved siden av inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler dokumentasjon radonmålinger som bekrefter funksjon anlegg.

Tiltak:

- Dokumentasjon radonmålinger må innhentes.

Elektrisk anlegg,TG2

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er i hovedsak skjult ledningsnett og belysning med taklamper/ spotlights.. Varmekabler i flislagte gulv. Panelovner rundt i bygget.

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

el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2012. Anlegg fra byggeår.

3 .Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent. Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

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

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Ut fra alder på ca 13 år anbefales det at elkontroll gjennomføres. Takstmannen har ikke elkompetanse og har s kun inspisert anlegget visuelt for synlige skader uten målinger eller andre tester.

Tomteforhold
Forstøtningsmurer,TG2

Steinmur av naturstein mot parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Muren heller noe frem i topp, vurdert som jordtrykk påvirkning.

Andre tiltak:

- Da muren er nært inn mot hytta må en vurdere tiltak for å hindre videre utvikling.

Terrengforhold, TG3

Terreng med gressdekke. Pukk langs ringmur.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- På oversiden av bygget heller terreng inn mot bygget.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert, og med noe innbo og løsøre som på visning.

Hvitevarer på kjøkken og vaskerom følger med.

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

- TV
- Grå stol i stue
- Marimekko-servise
- Le creuset-gryte.
- gulvtepper
- sofaputer
- skinnfeller
- Spill, leker, klær, tekstiler, sengetøy/sengetepper og bøker.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Egen trådløs ruter.
Tilfredsstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1715689

Diverse

Eiendommen er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.
Møbler og utstyr som ikke skal medfølge vil bli fjernet.

Sør-Aurdal kommune informerer om at det ikke er registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.
Kommunen har derfor 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.

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal Energi opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 11.10.2012

Forbruk 2023: 7803 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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 3 300 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 5.239,-

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

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

Info formuesverdi

Kr. 1.218.750,- pr. 2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 85,-

Pliktig velavgift kr. 13.000,-. Inkluderer avløp, vann, drikkevann, brøyting, vei, forsikring og vedlikehold av hytteområdets infrastruktur, strømnnett etc.

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 våre eierbanker Valdres Sparebank og Etnedal Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 173 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/89/173:

24.05.2011 - Dokumentnr: 394787 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:89 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 569754 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:89 Bnr:173

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.03.2012.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

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

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

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

Hems er innredet med soveplass/ madrass. Hemsen har ikke fullverdig rømningsvei da vi i enden av hems har mål som er litt mindre enn gjeldene krav til rømningsvindu.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.03.2012.

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Eiendommen har adkomst på privat bomvei fra enden av FV243 nord for Åslie. Veien fører inn i områder med hytter og seterbebyggelse. Det er vei med grusdekke inn på eiendommen.

Tilkoblet privat vannanlegg som driftes av hyttevel.

Privat avløpsanlegg for hyttefeltet som driftes av hyttevel.

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)

Delarealer:

Delareal: 1 979 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende.

Kommunedelplaner:

Id: 0540K004

Navn: Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 17.12.2015

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte bestemmelser_komdelplan TeinvS%c3%b8b2015.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf)

Delarealer:

Delareal: 1 979 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 0540R046

Navn: H-14 Teinevassåsen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 26.06.2003
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/70/0540R046.pdf>
Delarealer:
Delareal: 4 m
Formål: Jord- og skogbruk
Delareal: 1 975 m
Formål: Fritidsbebyggelse

Kopi av kommunedelplan og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Høy forekomst av radon i området
- Verneplan for vassdrag
- Verneskog mot fjell

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,- visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,50 % 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

25.09.2025

















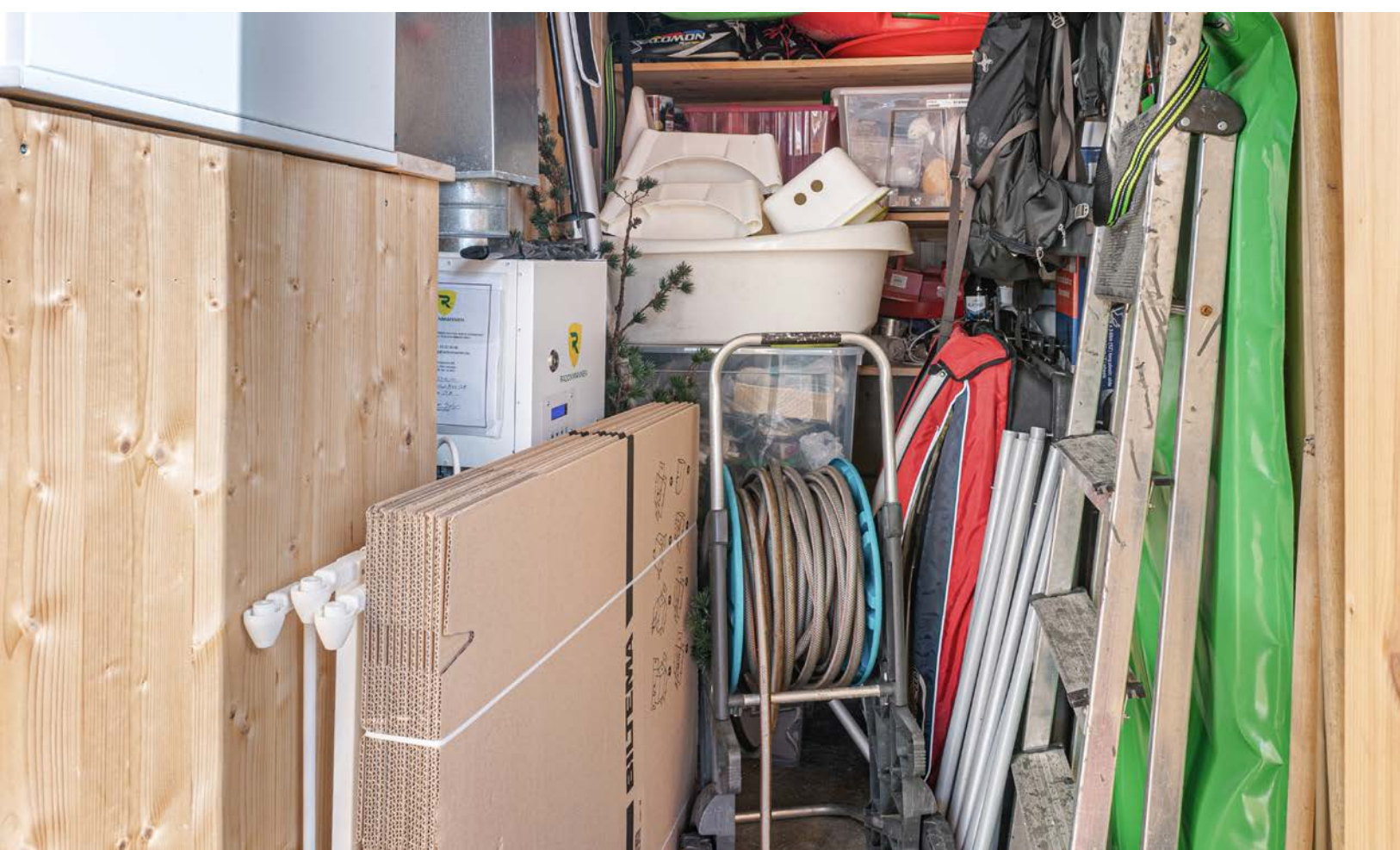


















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



1. Etasje

2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svarttjernvegen 43, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 89, bnr. 173

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 19145-1393

Referansenummer: EN8744

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er bebygd med Heddahytte fra 2012. Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og forsiktig brukt.

Ved befaringen er det registrert noen avvik på våtrom i forhold til materialbruk i våtsoner, fallforhold og manglende synlighet membran i sluk. Fuktsøk og hulltaking har ikke avdekket fuktskader rundt våtrommet.

Hems benyttes som soverom ut fra innredning ved befaringen. Hems har et lite avvik på rømningsvei og i forhold til lysåpning vindu.

Det er noen tg2 punkter grunnet valgt byggemåte/ materialbruk. Videre er det et tg3 punkt grunnet terreng som heller mot bygget.

Eier opplyser at de har fanget en mus inne i hytta. Tidligere eier skal vistnok ha opplevd det samme, det vil si en mus.. Mus har i følge eier enten kommet inn via åpen dør eller langs avløpsrør i kjøkken. Tiltak i kjøkkenbenk må vurderes etter nærmere undersøkelser.

Det er fremvist lite informasjon / dokumentasjon vedrørende fellesanlegg for vann og avløp. Det anbefales at dokumentasjon vedrørende vannkvalitet innhentes. Ved at en er tilknyttet fellesanlegg tilsier at en må være forberedt på at det vil kunne komme ekstra kostnader til vedlikehold og oppgraderinger ettersom anleggets alder stiger.

Generelt fremstår hytta som i god stand og med normale bruksfunksjoner.

Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter/ bygningsdeler (ved utgått levetid) må påregnes.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Tg satt ut fra alder. Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slipper ned til terreng i ender takrenner. Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/ modulsjøter. Musesperrer av musebånd av metall. Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/

skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertak. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer.

Vinduer ved inngangsdør består av 2 lags glass innlistet i veggelement ved siden av dør.

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse. Normal bruksslitasje og funksjon ved befaringen.

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Avstand mellom terreng og topp terrassegulv tilsier at det ikke er krav til rekkverk på terrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Noe bruksmerker gulv, blant annet i stue. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys.

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser.

Bygget er oppført med radonsperre mot grunn. Det er i tillegg etablert radonavsug da tidligere målinger har vist verdier over tiltaksgrense.

Bygget har stålpipa med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, og isolerte elementer herfra og over tak 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.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing 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.

Til hems er det enkel uttrekkbar stige. Stigen er ikke kontrollert for krav som trapp. Stigen har normal funksjon som hemsstige. Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre.

Normal funksjon ved befaringen

Det er etablert en del faste hyller, skap og sengeinnredninger av tre i bygget. Innredninger er levert av hytteprodusenten og er å se på som en del av designet for hyttetypen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med flislagt gulv og dusjnische. Vegger og himling utover dette med trepanel.

Bad har dusjnische med fliser inne i dusjsone. Øvrige deler av vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Badet har gulv med fliser. Fliser på ca 30x30 cm på hoveddel og mindre fliser i dusjnische.

Det er opplyst å være benyttet smøremembran som tettesjikt. Sluk

Beskrivelse av eiendommen

består av plastsluk.

Badet har innredning med nedfelt servant i plate, det er vegghengt toalett med innebygd sitserne. Foran dusjnise er det dusjdør festet på vegg.

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har heltre fronter med freste profiler. .

Benkeplate består av heltreplate plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom himling og over tak

SPELALROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser.

Vegger og himling er kledd med granpanel.

Sittebenker av tre.

Badstueventiler av tre.

Badstua har elektrisk badstueovn. Funksjon er ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv med fliser og sluk. Tg satt ut fra alder. Ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra alder, ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

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

Det er etablert radonavsug, med anlegg i bod ved siden av inngang.

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er i hovedsak skjult ledningsnett og belysning med taklamper/spotlights.. Varmekabler i flislagte gulv. Panelovner rundt i bygget.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Det er beskrevet i leveransebeskrivelse at tomt graves ut og fylles med drenerende masser. Det er videre antatt at tomta er drenert ut med grøfter mot helning på nedsiden av hytta. Ikke synlig utløp drenering eller annet grunnset snø på terreng. Tg settes til en da det ikke er registrert stående vann i på terreng rundt bygget.

Dokumentasjon bør innhentes. Ut fra alder og opplyst byggemåte bør dreneringen ha normal funksjon i noe tid fortsatt.

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på isolasjon over grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Punktfundamenter på terrasser. Fundament og nedre del av mur er under terreng.

Steinmur av naturstein mot parkering.

Terreng med gressdekke. Pukk langs ringmur.

Avløp er tilkoblet felles avløpsanlegg for hyttefeltet med stikkledning av plast

Vanntilkobling i felles borehullsbrønn / vannanlegg for hyttefeltet.

Hyttevel drifter anleggene og det er opplyst at disse kontrollerer vannkvalitet med innsending av prøver ved satte intervaller.

Vannprøver har blitt tatt jevnlig, dokumentasjon er fremlagt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

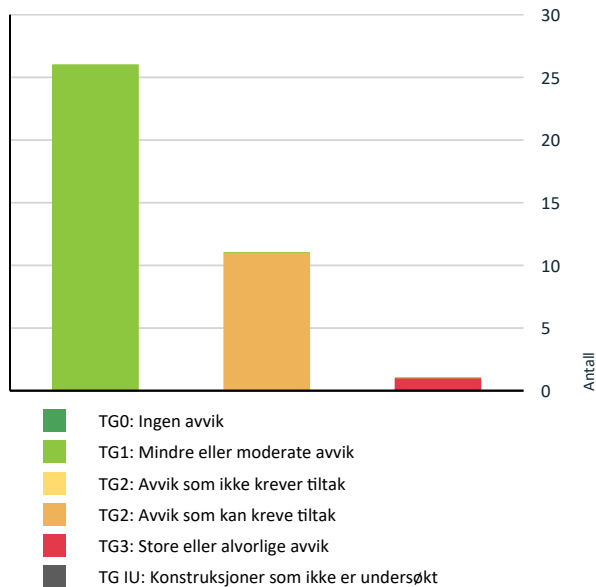
Fritidsbolig

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

Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

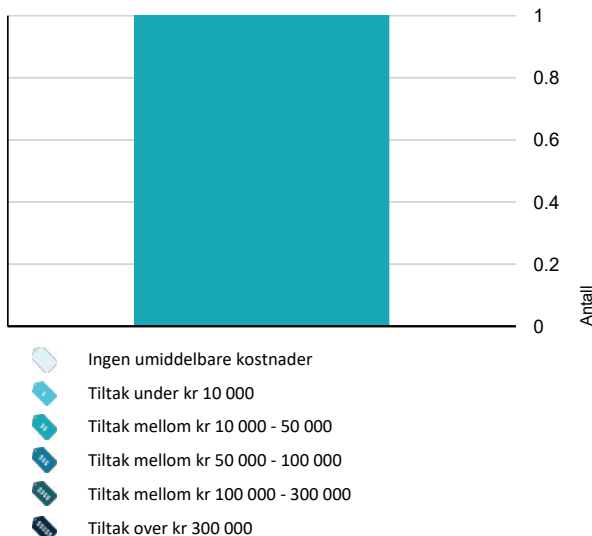
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. 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.

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

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Innlagt vann, strøm og avløp.

Vedlikehold

Bygget har normal brukslitasje med noe bruksmerker på overflater. Normalt vedlikeholdt bygning.

Tilbygg / modernisering

2021	Tiltak	Det er etablert radonavsug ca 2021 i følge eier.
------	--------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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 som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking består av impregnerte takbord montert på lekter. Videre er det sløyfer, undertaksduk og taktro av tre. Tg satt ut fra alder.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med metallbeslag oppi renner. Vann slippes ned til terreng i ender takrenner.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er bygd med elementer av bindingsverk. Isolering med mineralull, vindsperre med duk. Utvendig kledning med stående tømmermannskledning og dekkbord/ søyler og rekker ved element/modulskjøter. Musesperrer av musebånd av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Lufttilgang utlekting er begrenset til åpninger mellom underliggere. Deler av treverk/ kledning er noe nær vegetasjon/ terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra stedlig beliggenhet og klimaforhold vil eksisterende være tilstrekkelig ved normale forhold.

Vegetasjon i områder med kort avstand mellom terreng og treverk må holdes nede/ fjernes jevnlig. Eventuelle tilpassinger vurderes.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Leverandøren opplyser at lufting er ivarettatt ved at det er benyttet diffusjonsåpen takduk som undertak. Taket er da luftet i sjikt med sløyfer og lekter.



TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarm og 2 lags glass. Noe fastkarmvindu og noe topphengsla luftvinduer.



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer ved inngangsdør består av 2 lags glass innlistet i veggelement ved siden av dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

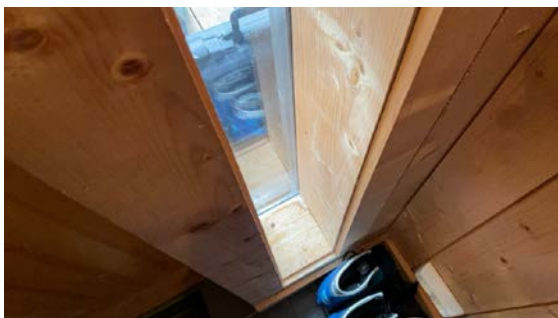
Det er noe misfarging på treverk i innlisting i bunn av glassene. Kommer av kondensering på innsiden av vindusglass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging forsøkes fjernet. Tiltak for å hindre kondensering må vurderes.

Tilstandsrapport



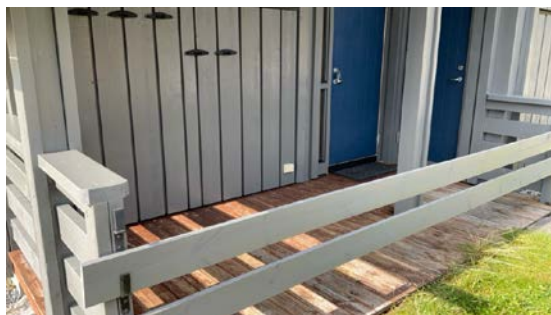
! TG 1 Dører

Malte ytterdører hoveddør og bod. Sylinderlås. Terrassedør med glassfelt og brystning mot terrasse. Normal bruksslitasje og funksjon ved befaringen.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang og i stueende bygd med impregnerte materialer. Fundamenter med betongpunkt/ pilarer. Rekkverk med lav høyde på terrasser. Avstand mellom terreng og topp terrassegulv tilsier at det ikke er krav til rekkverk på terrasser.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate i stue/kjøkken, soverom og gang. Ved inngang er det fliser på påstøp med varmekabler.

Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Noe bruksmerker gulv, blant annet i stue. Normalt påvirket av bruksslitasje og sollys.

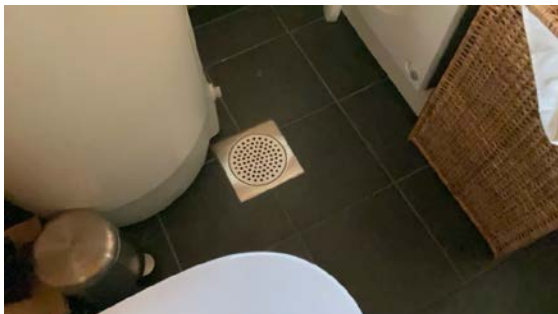


Tilstandsrapport



TG 1 Teknisk rom

I teknisk rom er det fliser på gulv. Det er etablert sluk ca midt i rommet. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er etablert toalett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin i rommet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betongplate/ gulv på grunn under hytta. Betongplate er støpt inne i ringmur. Det er tilfarere og isolering med mineralull under tregulv. Påstøp under fliser.

TG 2 Radon

Bygget er oppført med radonsperre mot grunn. Det er i tillegg etablert radonavsug da tidligere målinger har vist verdier over tiltaksgrense.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon radonmålinger mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon radonmålinger må innhentes/ fremvises.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med uisolerte elementer fra peisovn og opp mot himling, og isolerte elementer herfra og over tak.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.

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.



Tilstandsrapport

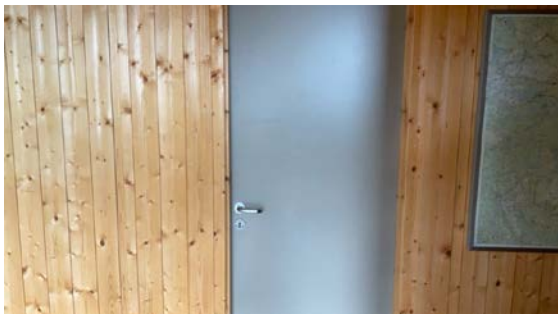
! TG 1 Innvendige trapper

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



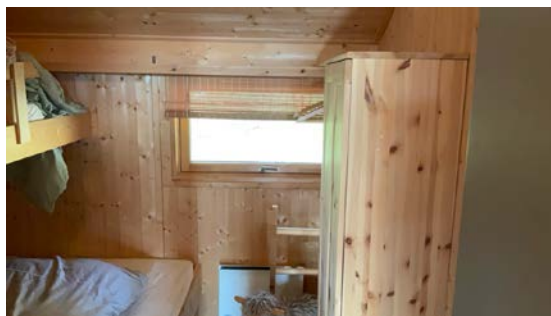
! TG 1 Innvendige dører

Dører består av dørblad med glatte malte flater. Karmer av tre. Normal funksjon ved befaringen



! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er etablert en del faste hyller, skap og sengeinnredninger av tre i bygget. Innredninger er levert av hytteprodusenten og er å se på som en del av designet for hyttetypen.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv og dusjnisje. Vegger og himling utover dette med trepanel.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har dusjnisje med fliser inne i dusjsone. Øvrige deler av vegger har overflater av trepanel. Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulv med fliser. Fliser på ca 30x30 cm på hoveddel og mindre fliser i dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold i rommet er målt til noe mindre enn gjeldene krav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst å være benyttet smøremembran som tettesjikt. Sluk består av plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert tettesjikt/ membran bak trepanel i våtsone ved servant. Lite synlig mansjett/ membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon membran / tettesjikt bør innhentes for å avklare om hvordan disse er etablert. Manglende membran/ tettesjikt vil kunne føre til at vann renner ut av rommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant i plate, det er vegghengt toalett med innebygd sitserne. Foran dusjnise er det dusjdør festet på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

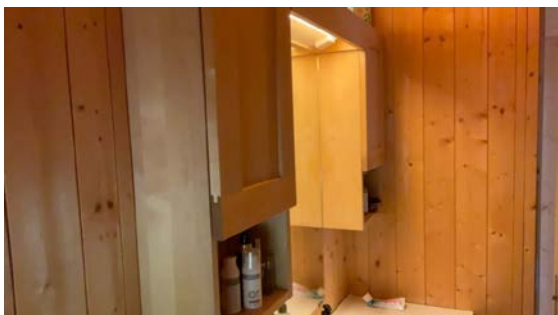
Mangler dokumentasjon på fuktsikring innebygd sisterner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon innebygd sisterner bør fremskaffes/ innhentes

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har heltre fronter med freste profiler. Benkeplate består av heltreplate plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer.



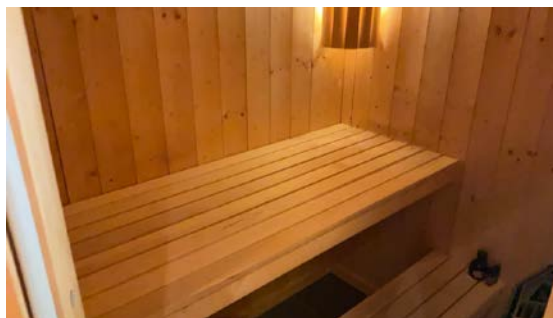
Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom himling og over tak



ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Teknisk anlegg

Badstua har elektrisk badstueovn. Funksjon er ikke testet.

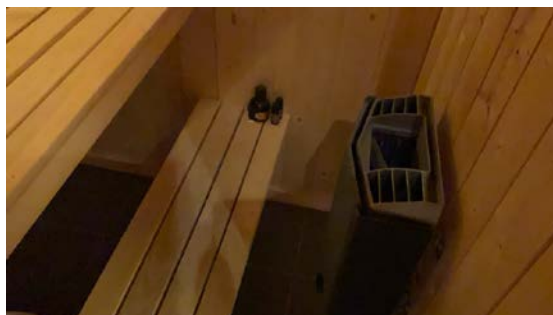


SPELIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv med fliser.
Vegger og himling er kledd med granpanel.
Sittbenker av tre.
Badstueventiler av tre.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Bygget har vannrør med rør i rør system med koblingsskap med drenering til gulv med fliser og sluk. Tg satt ut fra alder. Ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra alder, ikke synlige lekkasjer eller skader ved befaringen.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

TO 1 Varmtvannstank

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

TO 2 Andre installasjoner

Det er etablert radonavsug, med anlegg i bod ved siden av inngang.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon radonmålinger som bekrefter funksjon anlegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon radonmålinger må innhentes.



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

Bygget har elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Det er i hovedsak skjult ledningsnett og belysning med taklamper/ spotlights.. Varmekabler i flislagte gulv. Panelovner rundt i bygget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Anlegg fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder på ca 13 år anbefales det at elkontroll gjennomføres. Takstmannen har ikke elkompetanse og har s kun inspisert anlegget visuelt for synlige skader uten målinger eller andre tester.

Generell kommentar

Elanlegg fremstår som helt ved befaringen.



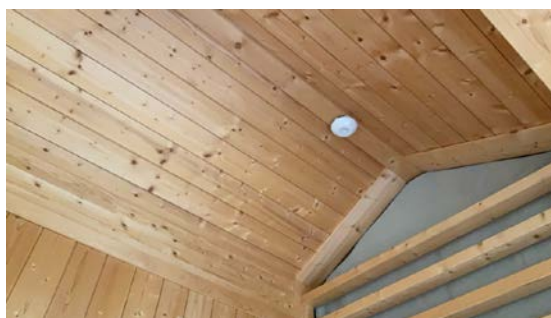
TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntak til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

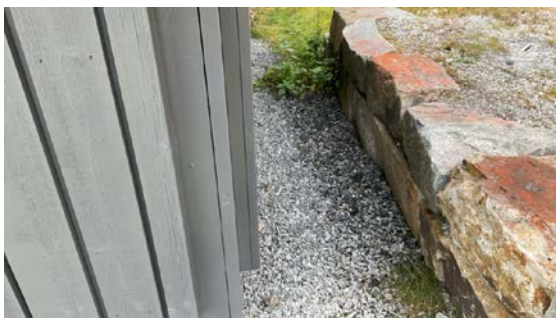
Byggegrunn

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

TG 1 Fuksikring og drenering

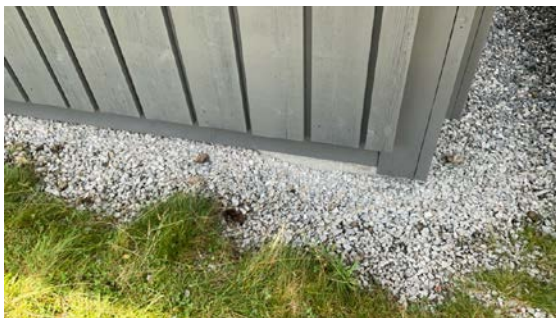
Tilstandsrapport

Det er beskrevet i leveransebeskrivelse at tomt graves ut og fylles med drenerende masser. Det er videre antatt at tomta er drenert ut med grøfter mot helning på nedsiden av hytta. Ikke synlig utløp drenering eller annet grunnnet snø på terreng. Tg settes til en da det ikke er registrert stående vann i på terreng rundt bygget. Dokumentasjon bør innhentes. Ut fra alder og opplyst byggemåte bør dreneringen ha normal funksjon i noe tid fortsatt.



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering med ringmur av betong. Betongplate på isolasjon over grunn inne i ringmur. Fundament fremstår som stabilt. Punktfundamenter på terrasser. Fundament og nedre del av mur er under terreng.



TO 2 Forstøtningsmurer

Steinmur av naturstein mot parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren heller noe frem i topp, vurdert som jordtrykk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da muren er nært inn mot hytta må en vurdere tiltak for å hindre videre utvikling.



TO 3 Terrengforhold

Terreng med gressdekke. Pukk langs ringmur.

Vurdering av avvik:

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

På oversiden av bygget heller terreng inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp er tilkoblet felles avløpsanlegg for hyttefeltet med stikkledning av plast

Vanntilkobling i felles borehullsbrønn / vannanlegg for hyttefeltet.

Hyttevel drifter anleggene og det er opplyst at disse kontrollerer vannkvalitet med innsending av prøver ved satte iintervaller. Vannprøver har blitt tatt jevnlig, dokumentasjon er fremlagt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/79 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Bad, Bod, 3 Soverom,
Stue/kjøkken, Badstue, Teknisk rom, Hems

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 750 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende 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 Svarttjernvegen 51 ,3528 HEDALEN 49 m² 2013 2 sov		2 950 000				57 843
2 Svarttjernvegen 27 ,3528 HEDALEN 58 m² 2012 2 sov	04-09-2022	2 990 000	3 250 000		3 250 000	56 034
3 Svarttjernlivegen 26 ,3528 HEDALEN 50 m² 2012 2 sov	09-04-2019	2 490 000	2 410 000		2 410 000	48 200
4 Skurveknattvegen 31 ,3528 HEDALEN 89 m² 2014 3 sov		3 850 000				40 957
5 Svarttjernvegen 31 ,3528 HEDALEN 55 m² 2009 2 sov	06-11-2017	2 190 000	2 125 000		2 125 000	38 636
6 Svarttjernvegen 43 ,3528 HEDALEN 80 m² 2012 3 sov	29-11-2019	3 250 000	3 050 000		3 050 000	38 125
7 Søbekksetervegen 319 ,3528 HEDALEN 81 m² 1974 3 sov	14-09-2025	2 490 000	2 670 000		2 670 000	32 963

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

Felleskostnader vei, vann og avløp	Kr.	13 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	8 000
Forsikring stipulert	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	79	3		82	26		82
Hems						8	8
SUM	79	3			26	8	90
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, badstue, teknisk rom	Bod	
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger oversendt fra kommunen stemmer godt overens med eksisterende hytte.

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: Hems er innredet med soveplass/ madrass. Hemsene har ikke fullverdig rømningsvei da vi i enden av hems har mål som er litt mindre enn gjeldene krav til rømningsvindu.

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	79	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	89	173		0	1979.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svarttjernvegen 43

Hjemmelshaver

Thompson Per-Magnus Moe, Thompson Tonje
Marie Moe

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svarttjernlia i lia opp fra fjellvannet Helsenningen. Fra eiendommen er det utsikt mot Helsenningen og omkringliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger på ca 865 moh.

Området rundt eiendommen byr på gode tur og friluftsmuligheter med skiløyper vinterstid og turstier på sommerstid. Det er muligheter for fiske ved kjøp av fskekort.

Fra eiendommen er det ca 25 minutters biltur til butikk i Hedalen.

Fra Oslo er det ca 2 timer og 10 minutters biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomvei fra enden av FV243 nord for Åsleie. Veien fører inn i områder med hytter og seterbebyggelse. Det er vei med grusdekke inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Tilkoblet privat vannanlegg som driftes av hyttevel

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg for hyttefeltet som driftes av hyttevel.

Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert i plan H-14 Teinvassåsen/ Søbekkseter. Bestemmelser bruk/ utnyttelse gjeldene for eiendommen beskrives i plan. Eiendommen ligger i område med arealer regulert for landbruksdrift mm(LNFR). Frittgående beitedyr må påregnes.

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1979 m2. Tomta ligger i åsside med slak helning med åssiden . Det er noe utgravd og planert område rundt hytta og en liten forstøtningsmur langs etablert parkering på oversiden av hytta. Øvrige områder på tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 21.09.2025

Eiendommen er tilkoblet private anlegg for vann og avløp. Det er pliktig deltakelse i disse anleggene i følge eier.

Samfunnssikkerhet

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	1715689			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN8744>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Marie Moe Thompson	Per-Magnus Moe Thompson
Gateadresse	
Svarttjernvegen 43	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	1715689

Document reference: 1201240130

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier informerte om at de hadde hatt ett tilfelle av mus (én mus). I de snart seks årene vi har vært der har vi også hatt ett tilfelle (én mus). Musen gikk i fella og vi tettet det stedet den sannsynligvis kom inn (langs røret under kjøkkenvasken).

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

Nei

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp «sauvegjerde» (3 planker) for å hindre sau på plattingene (ref bildene)

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

Beskrivelse

Forrige eier gjorde en grundig digital radonmåling over lengre tid, som viste 50 Bq/m³ mens hytta var i bruk, og ca 1200 når hytta hadde stått tom og lukket. Selv om 50 er godt under grenseverdien valgte vi å installere radonsug under hytta, for å være på den sikre siden.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

50 ved bruk, 1200 når ikke i bruk

Filer

[regning radonsug.pdf.pdf](#)

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: 1201240130

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: 1201240130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Thompson	46e9b51fbf8815ce57351fd ddf5a74bd83872bd5	15.09.2025 07:30:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Magnus Thompson	f3bc0d8be78b12352df6b eb075bc568392bb6828	15.09.2025 07:29:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201240130

- 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 C1	Beregnet areal	1979.4
Etablert dato	24.05.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	89/173
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	25.06.2009	45/2011	Tinglyst	89/26 (-1979,4), 89/173 (1979,4)
Kart- og delingsforretning	21.05.2011		27.05.2011	89/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6721104.98	528008.39	0	Ja	1979.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THOMPSON TONJE MARIE MOE F160383*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØVÅSVEIEN 1 A 0870 0870 OSLO	Bosatt (B)
THOMPSON PER-MAGNUS MOE F160880*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØVÅSVEIEN 1 A 0870 0870 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svarttjernvegen 43

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300254324		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	07.03.2012

1: Bygning 300254324: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 07.03.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	109,8
Energikilder	Annen energikilde, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	16.08.2011	28.10.2011
Ferdigattest	07.03.2012	13.04.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svarttjernvegen 43	H0101	89/173	91,7	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	91,7	91,7	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3449 - 89/173//



5 m



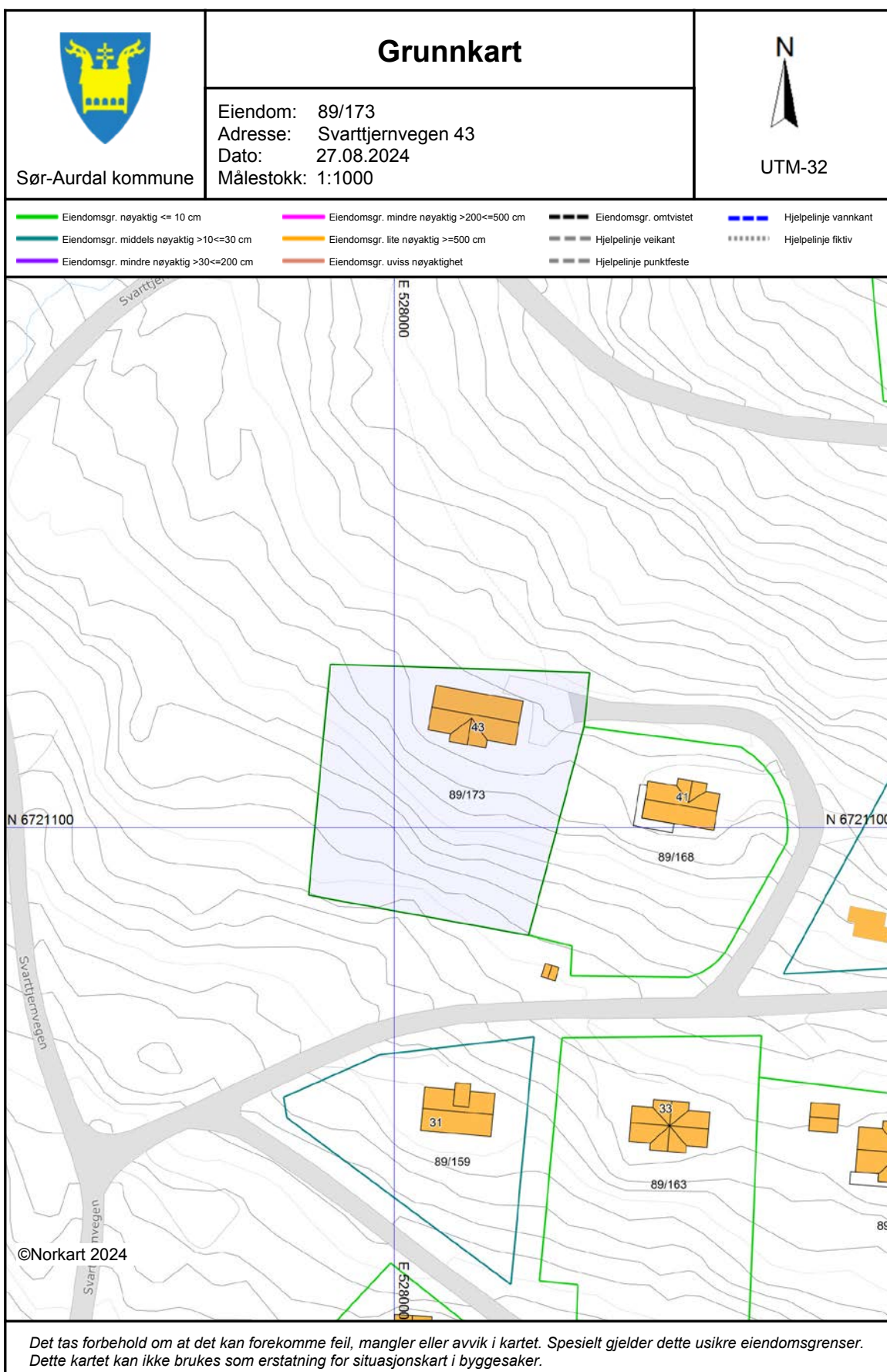
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 979,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6721104,9785	Øst	528008,3929304696	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6721087,814	527984,533	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,29	
2	6721129,376	527988,452	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,75	
3	6721127,869	528035,166	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,74	
4	6721118,085	528034,106	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,84	
5	6721080,581	528024,172	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,80	





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:
27.08.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Svarttjernvegen 43, 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.

Kommune SER - AUEDAL		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) HEDDA HYTER AS 3528 HEDALEN		Tiltakshaver (navn, adresse) EVA OG HÅVARD BERGLI BJERNEMYRVEIEN 24 1415 OPPEHÅRD	
Ferdigattest er gitt for			
Elendom/adresse SVARTTJERNLIA	Gnr 89	Bnr 173	Festenr Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG			
Vedtak fattet av RÅDMANNEN PLANSAK		Vedtak dato 16.08.2011	Saksnr 137/11
Dato sluttkontroll 1.02.2012	Kontrollansvarlig HEDDA HYTER AS v/ SIGBJØRN KANA		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). FERDIGMELDINGEN ANSES KOMPLETT - DEN INNEHOLDER INGEN OPPLYSNINGER OM VESENTLIGE AVVIK, MERKNADER ELLER ÅJENSTÅENDE ARBEIDER -		
Underskrift			
Sted Bryn	Dato 7/3-12	Stempel/underskrift Lars Loh	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svarttjernvegen 43, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

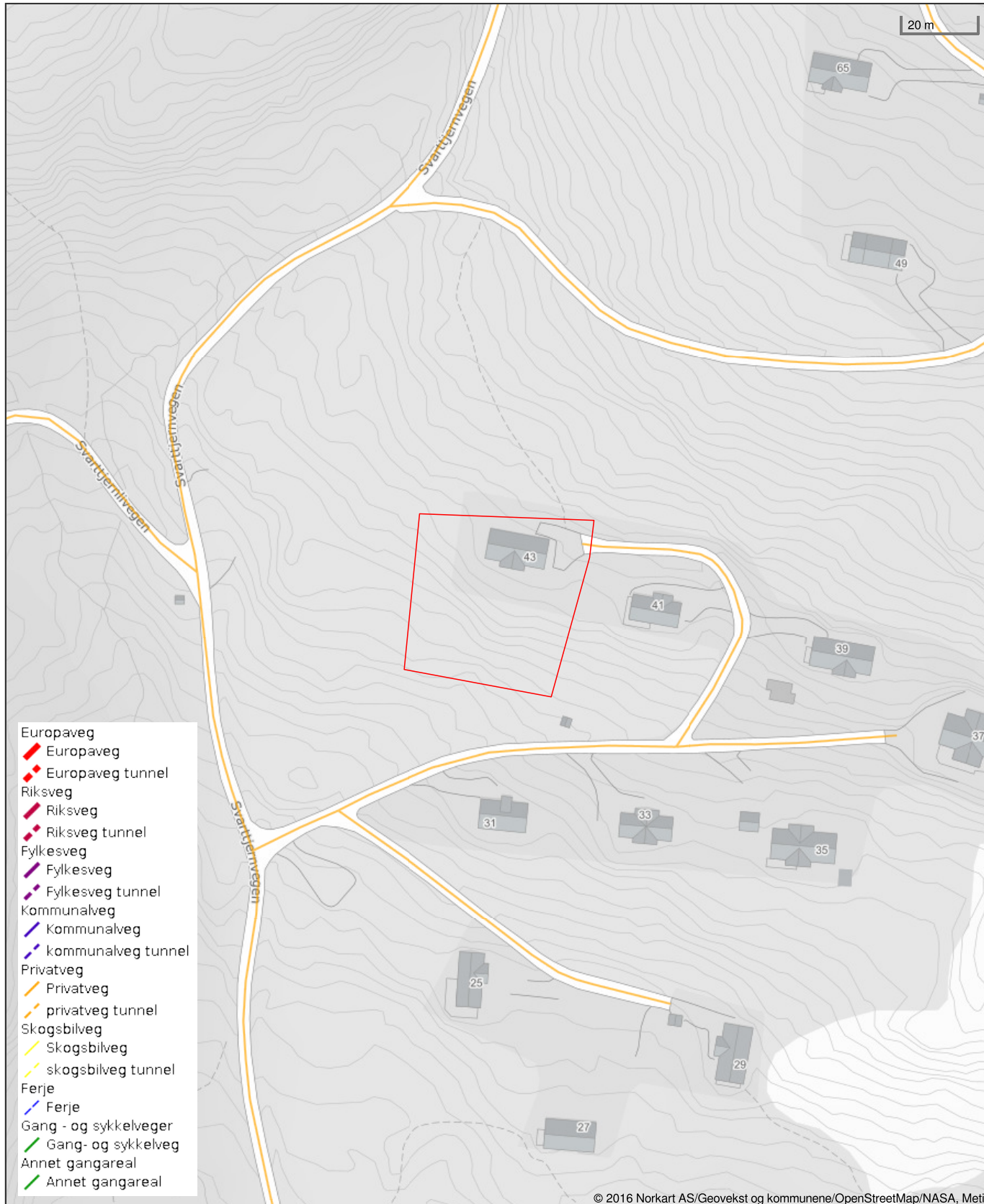
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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 - 89/173//



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: 27.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svarttjernvegen 43, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	5 238,40 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	7 690,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	1309700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	5 239,00 kr	2 619,40 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				Sum	7 835,00 kr	3 917,40 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 27.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	173	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: 27.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	89	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svarttjernvegen 43, 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
- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ 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 1 979 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K004
Navn	Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf
Delarealer	Delareal 1 979 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R046
Navn	H-14 Teinevassåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/70/0540R046.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Jord- og skogbruk
	Delareal 1 975 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Vedtatt 17.12.2015

KOMMUNEDELPLAN TEINVASSÅSEN/ SØBEKKSÆTER

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

INNHold

§	Beskrivelse	Side
	Leseforklaring	4
§ 1	GENERELLE BESTEMMELSER	4
	Krav om reguleringsplan	4
	Rekkefølgekrav	4
	Universell utforming	5
	Grønnstruktur	5
	Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø	5
	Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	5
§ 2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
	Fritidsbebyggelse	7
	Utnytting, utbyggingsvolum og estetikk mm.	7
§ 3	LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	9
	Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift	9
	Fritidsbebyggelse i LNFR	9
§ 4	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	10
§5	HENSYNSSONER	11
	Faresone skred	11
	Sone båndlagt etter Kulturminneloven	11
	Sone med krav om felles plan	11
	Sone med særlig hensyn til naturmiljø	11
§6	FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER	11
	Eksisterende planer som fortsatt skal gjelde	12

”LESEFORKLARING”

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 11-9, 10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommunedelplanen for Teinvassåsen/ Søbekksæter. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst nedenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker utviklingen og hvilke verdier arealpolitikken bygger på. Retningslinjene brukes som grunnlag i plan- og byggesaker. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispensasjon jf § 19-1 eller som plansak. Retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene. Retningslinjene er kun av veiledende karakter, og er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

De generelle bestemmelsene i § 1 gjelder hele planområdet og er utgangspunkt for videre konkretisering i reguleringsplan. I § 2 finnes bestemmelser og retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9

Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-3 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-4, kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan.

Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende relevante tekniske anlegg og samfunnstjenester er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- energiforsyning
- transport
- vegnett, herunder trafikk sikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- helse- og sosialtjenester
- friområder
- samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn
- vannforsyning, herunder slukkevann
- Vann- og avløpsplan

Universell utforming § 11-9 nr 5

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

Grønnstruktur § 11-9 nr 6

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved vassdrag, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt.

Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø § 11-9 nr 7

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Dyrka mark skal ikke bebygges.

Verneverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis teknisk-industrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid § 11-9 nr 8

- Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter.
- Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.
- Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 100 Bq/m³ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.
- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

I seterområder skal det som hovedregel ikke bygges hytter nærmere seter/ setervoller enn 200 meter.

Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse jf Lov om kulturminner § 9.

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Vedtatt 17.12.2015

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger jf jordloven § 2.

Ved utbygginger skal NVE sin retningslinje 1-2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" følges.

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442" gjelder ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1

§ 2.1 Fritidsbebyggelse vist i byggeområde § 11-7 nr 1

Utnytting, utbyggingsvolum, estetikk mm. § 11-9 nr 4, 5 og 6

Utnytting

På hver tomt kan det bygges én hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m² BRA. Anneks inntil 50 m². Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m² BRA.

Prosent bebygd areal av tomte (%BYA) skal ikke overstige 15 prosent (dvs. %BYA<15%)

Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

Anneks skal plasseres nær hytta i naturlig tun og tillates ikke fradelt.

Antall tillatte *enheter* skal angis i reguleringsplan. Dvs hvor mange tomter/ hytter det reguleres til innen hver enkelt plan (for å kunne håndtere seksjoneringsaker).

Rekkefølgekrav for byggeområde F1

Fritidseiendommer kan ikke tas i bruk før infrastruktur for strøm er etablert.

Tomtestørrelse

Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

Høyde

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 6 meter. Gesimshøyden skal ikke overskride 280 cm, målt fra overkant grunnmur. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted være mer enn 100 cm. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Oppstuggu er ikke tillatt.

Tak

Nye bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.

Lengderetningen skal følge høydekotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning på alle bygg.

Infrastruktur

Plassering av veger, avkjørsler og parkeringsplasser, samt adkomst frem til de enkelte hyttene, skal vises i detaljregulering. Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor reguleringsplanområdene. Hytter skal plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som veg, strøm, innlegging av vann og avløps-/resipientforhold kan løses.

Vann- og avløp

Avløpsplan skal utarbeides for hvert bebyggelsesområde i henhold til den enhver tids lovverk og forskrift om utslipp av avløpsvann.

Lokalisering og landskap

Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området. Bebyggelsene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter i terrenget. Nye tomter skal ikke plasseres på eller nær toppen av koller og høyder. Oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates ikke over 1000 moh, eller i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

Det skal tas hensyn til lysforurensning. Utendørs belysning skal plasseres slik at det ikke lyser mot himmelen eller blander naturmiljøet rundt. Frittstående utendørsbelysning tillates ikke.

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Den enkelte bygning på tomte skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/ profiler som viser hyttas plassering i terrenget.

Estetikk og natur

Ny bebyggelse skal gis god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mtp material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder samt tilpasses de omgivelsene den inngår i. Fasadematerialer skal fortrinnsvis være basert på naturlige materialer som tre og stein. Utvendige farger skal være relativt mørke og tilpasses omgivelsene. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Hvitmalte vindskier, gesimser og vinduer er ikke tillatt. Portaler, flaggstenger og vindmøller tillates ikke, og kun skorsteiner kan stikke over taket. Det skal tas hensyn til lydforurensning ved at strømaggregat skal støydempes.

Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/ fyllinger og store terrenginngrep unngås. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Ved detaljregulering av et område må det også tas hensyn til myrdrag, koller og andre elementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet.

Se også generelle bestemmelser i § 1 og bruk og vern av sjø og vassdrag i § 4.

Denne bestemmelsen, med retningslinjer, er å betrakte som føringer for videre planlegging og er utgangspunktet for konkretisering i detaljregulering.

Inngjerding av hytter bør ikke tillates. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer på inntil 700 m². Forholdet avklares i reguleringsplan. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer, samt beitebruk og beiterett tillegges vekt.

Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteeiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

For å redusere energibruken, bør det gjennom regulering og planlegging stimuleres til og veiledes om alternative energikilder i hytteområdene. Dette kan være ulike former for bioenergi, solenergi eller varmepumpe fra borehull.

Gamle «sirkeltomter» og tomter med dårlige grenser skal måles opp ved regulering.

§ 3. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT § 11-7 nr 5

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) § 11-11

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
--

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling til slikt formål. Kårbolig er en del av gården, og en eventuell fradeling av kårbolig krever samtykke ihht jordloven.

En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at tiltak ikke vil være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsverdier.

Fritidsbebyggelse i LNFR

Alle tiltak skal behandles som dispensasjonssak jamfør plan- og bygningsloven § 19-2.

På hver tomt kan det tillates én hytte, ett anneks og ett uthus med samlet bruksareal på inntil 150 m² BRA, med største bygning inntil 100 m² BRA. Samlet utnyttning på frittliggende anneks og uthus skal ikke overskride 50 m² BRA.

Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet.

%BYA<15%, dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15%.

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 5 meter. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger høyere enn 1000 moh skal ikke utvides i areal eller høyde.

Denne bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde tomter som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner.

En forutsetning for at tiltak kan gis dispensasjon, er at de ikke er til ulempe for landbruks-, natur- eller friluftsverdier.

Alle søknader om dispensasjon skal vurderes etter temaene i vedlegg III, bokstav a-q, i forskrift om konsekvensutredning.

§ 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE § 11-7 nr 6 og § 11-11 nr 2 og 5

For områder langs vassdrag i en sone på 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak, med unntak for landbruksnæringen.

Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder hvor det gjennom reguleringsplan er angitt en annen byggegrense.

Det tillates ikke nye tomter eller oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra stillestående vann eller nærmere enn 50 m fra elver og større bekker.

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m² BRA, største bygning inntil 80 m² BRA. Det kan tillates et frittliggende uthus på 20 m² BRA.
- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygg.
- Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Det skal ikke settes opp konstruksjoner eller gjøres tiltak som gir uttrykk av privatisering eller som hindrer fri ferdsel langs vannkanten. Kantvegetasjon skal sikres.

I planområdet er følgende vassdrag eller deler av vassdrag varig vernet mot kraftutbygging i medhold av verneplan I:

- Muggedøla
- Aurdøla/Urula

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag av 10. november 1994 gjelder.

§ 5. HENSYNSSONER § 11-8 nr bokstav a, c, d og e

Faresone for skred H310_10 ved Helseningsberget

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 befaring av geoteknisk kompetanse og utarbeidelse av skredrapport med faresonekart. Dette skal fremlegges i forbindelse med byggesøknad.

Sone båndlagt etter Kulturminneloven H730_1 og H730_2

Båndleggingssone for kulturminner, fangstgraver. Fangstgropene er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3, 4c og 6. Det må ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, uten at det er lovlig etter kulturminneloven §8.

Sone med krav om felles plan H810_1 til H810_7

For følgende områder er det krav om felles reguleringsplan:

F1 Teinvassåsen/ Vassfarete Utvikling AS

F2 Bergesetra

F5 Skartjern

F6 Svarttjernlia

F8 Helseningsberget

F9 Høgbrenna

F10 Søbeksætra

F11 Søbeksætra

Sone med særlig hensyn til naturmiljø H560_1

I denne sonen skal det tas spesielt hensyn til bevaring av naturmiljøet. Landskap og områdets verdi for friluftsliv er også viktige hensyn.

§ 6. FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Regulerings- og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal gjelde ved siden av kommunedelplanen i den grad det ikke er motstrid. Viser for øvrig til pbl § 11-6.

Se også rekkefølgekrav i § 1.

Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde ved siden av kommunedelplanen:

Vedtatt 17.12.2015

Nasjonal PlanID	Navn	Vedtaks- år
0540R005	Svarttjern hyttefelt	1984
0540B009	H1 Endresætra	2004
0540B004	H2 Teinvatnet	2001
	H4 Åslesætra	2008
0540R043	H6 Godvatna	2006
0540B002	H7 Skjenfjellet	2000
0540B006	H8 Snelletjern	2001
0540B003	H9 Damtjern	2000
0540B005	H10 Damtjern	2001
0540B008	H11 Brennskarkollen	2004
0540B007	H12 Bergesætra	2001
0540R038	H13 Skartjern	2004
0540R036	H14 Svarttjernlina	2003
0540R045	H15 Helsenningsberget	2004
0540R032	H16-H17 Søbekksæter	2001
0540B001	H18 Søbekksæter	2000

Bestemmelser til reguleringsplan Svarttjernlia i Hedalen

GENERELLE BESTEMMELSER:

0.1 Planområdet utgjør utbyggingsområde H l4 i Kommunedelplan for Teinevassåsen/Søbekkseter. Det omfatter deler av gnr 89/8 og 89/26. Disse bestemmelser kommer i tillegg til kommuneplanbestemmelsene for fritidsbebyggelse i Sør-Aurdal kommune, og er i noen tilfelle en skjerpelse av disse. For de deler av den tidligere godkjente Reguleringsplan for Svarttjern som ligger innenfor planområdet skal bestemmelsene nedenfor gjelde.

02. Dersom det i forbindelse med tiltak innen planområdet blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland slik at disse kan gjøre en befarig og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

0.3 Bebyggelsen innen planområdet er delt i tre felt, A, B og C.

BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE OMRÅDER I PLANEN:

§25.1 ledd 1, Byggeområder for hytter

1.1 Utnyttelse

Dersom bestemmelsene i pkt. 1.2 nedenfor vedrørende bebyggelsens tilpasning til terrenget er oppfylt, kan tomtene bebygges med en tomteutnyttelse $TU=15\%$ inntil en øvre grense på 250 m² T-BRA.

1.2 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes i en etasje, og med en mønehøyde på maksimalt 6 meter. Eventuell oppstueløsning må ligge innenfor denne maksimalhøyde, og skal dekke maksimalt 1/4 av hyttas grunnflate. Det skal være minst to meter fra hyttas gavler til oppstuevegg.

All bebyggelse på tomte skal samles, med maksimalt 4 meters innbyrdes avstand. Bebyggelsen skal plasseres nøyaktig med den møneretning som er angitt på plankartet. Mindre forskyvninger av bygningskroppen på tomten i forhold til angivelsen på plankartet kan tillates.

Dersom bebyggelsen fordeles på flere bygninger skal den største bygning ha møneretning som vist på plankartet, mens øvrige bygg skal ligge med mønet parallelt med eller vinkelrett på dette. Dersom særlige grunner taler for det kan mønet på den største bygning tillates å være vinkelrett på retningen angitt på kartet. Møneretningen skal alltid følge lengderetningen av bygget.

Den enkelte bygning på tomte skal ikke være større i areal på ett plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjeller der hytta skal plasseres er maksimalt 1,6 meter. Ønskes det bygget større areal enn dette må arealet derfor fordeles på flere bygninger. Alternativt kan tillates avtrappede nivåer i den enkelte bygning dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk.

Høyde fra overkant bjelkelag til ferdig terreng skal ikke noe sted overskride 1 meter

Oppfyllinger eller utgravninger på mer enn 1 meter i forhold til eksisterende terreng for å oppnå tillatt høyde til overkant bjelkelag er ikke tillatt.

Høyde fra overkant bjelkelag til underkant taksperr ved raft skal innvendig ikke overskride 220 cm.

Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 25 og 30 grader. Bebyggelse på samme tomt skal ha samme takvinkel. Tekking skal være med mørke, matte materialer. Papp, shingel og metallplater tillates ikke. Bortsett fra skorsteiner og ventilasjonshatt skal ingen innretninger stikke over taket.

Verandaer, balkonger og terrasser som ikke er overdekket, er ikke tillatt dersom gulvnivået kommer mer enn 50 cm over terreng. Rekkverk på slike konstruksjoner er ikke tillatt. Utvendige materialer skal være tre, stein eller andre naturmaterialer.

1.3 Fargesetting

Bebyggelsen skal fargesettes med mørke valører i grå til gråbrune fargetoner. Blågrå, gulbrune, rødbrune eller andre fargetoner skal ikke benyttes. Vindskier og vindusomramminger skal ha samme farge som resten av hytta, men vindusrammer kan ha avvikende farge i mørke til middels mørke valører. Skorsteiner skal ha mørk farge.

1.4 Ubebyggt areal på tomta

Det ubebygde areal av tomta skal bevares mest mulig ubeskadiget. Trær skal beholdes i størst mulig utstrekning. Ved graving for kabler og eventuelle avløp skal det legges vekt på å tilbakeføre terrengets vegetasjon i størst mulig grad i graveområdene. Det skal ikke plantes andre arter trær eller busker enn det som finnes i området fra før.

Oppsetting av gjerder, portaler eller andre konstruksjoner er ikke tillatt.

Det skal dimensjoneres parkeringsplasser for to biler pr. tomt. Det er anledning til å opparbeide en parkeringsplass på inntil 30 m² på selve tomta i tilknytning til adkomstveien der dette er mulig innenfor rammene angitt nedenfor. Øvrige biler skal benytte felles parkeringsplasser. Der det er mulig å opparbeide plasser på tomta kan den felles parkering reduseres tilsvarende. Fyllinger og skjæringer i forbindelse med parkeringsplass på tomta skal skje med maksimalt en meters høydeforskjell i forhold til eksisterende terreng.

1.5 Tekniske anlegg

Dersom det legges inn strøm i bebyggelsen skal all fordeling innen byggeområdene skje med jordkabel.

Privetordning skal være med biotoalett. Det er tillatt å legge inn vann og avløp for gråvann i bebyggelsen dersom kommunens krav til utslippsanlegg tilfredsstilles. Det må sendes egen søknad om dette.

Dersom det er ønskelig med vannklosett skal det utarbeides felles avløpsløsning for alle hyttene i samme felt etter en plan som skal være godkjent av kommunen.

§26.1 ledd 2, Landbruksområder

2.1 Område for tradisjonelt landbruk

Områdene skal nyttes til landbruksformål slik det er vanlig i bygda

§25.1 ledd 5, Fareområder

5.1 Område for høyspentlinje

Området skal nyttes for hovedlinje for høgspent gjennom planområdet.

§25.1 ledd 6, Spesialområder

6. 1 Område for privat veg

Dette er adkomstvegen til hyttefeltene ved Svarttjern og Storhalla. Veggen reguleres i 6 m bredde.

6.2 Område for vannforsyning

I området kan grunnbores etter vann og oppsettes et lite pumpehus med trykktank.

§25.1 ledd 7, Fellesområder

7.1 Felles avkjørsel og parkering

Områdene skal være felles for grunneier og de hyttetomtene som de respektive områdene betjener.

Områdene for felles avkjørsel reguleres i 5 meters bredde, og opparbeides som kjørevei i tre meters bredde med møteplasser.

Områdene for felles parkering dimensjoneres for to biler pr. tomt. Dersom parkering opparbeides på den enkelte tomt kan felles parkeringsareal reduseres.



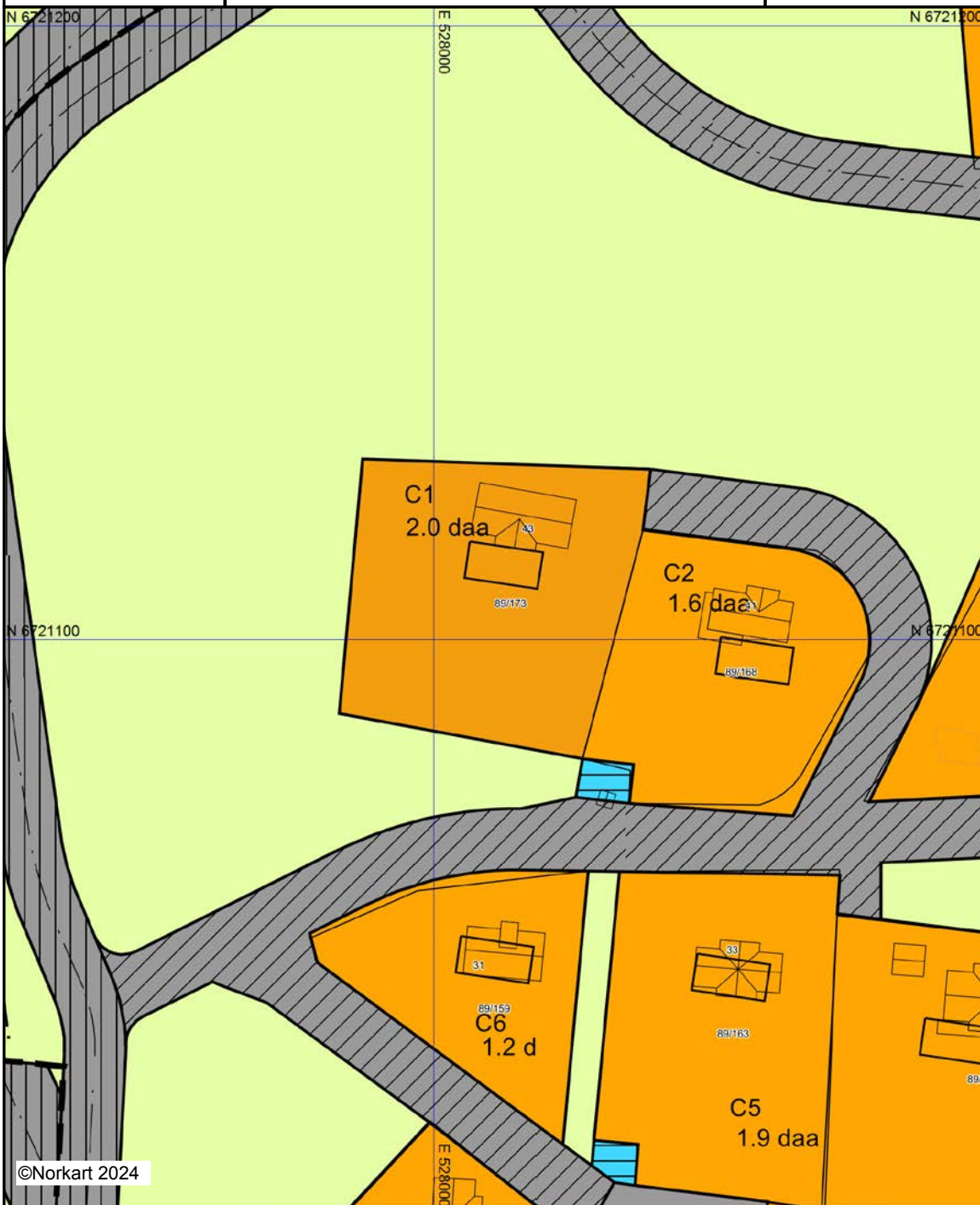
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/173
Adresse: Svarttjernvegen 43
Utskriftsdato: 27.08.2024
Målestokk: 1:1000



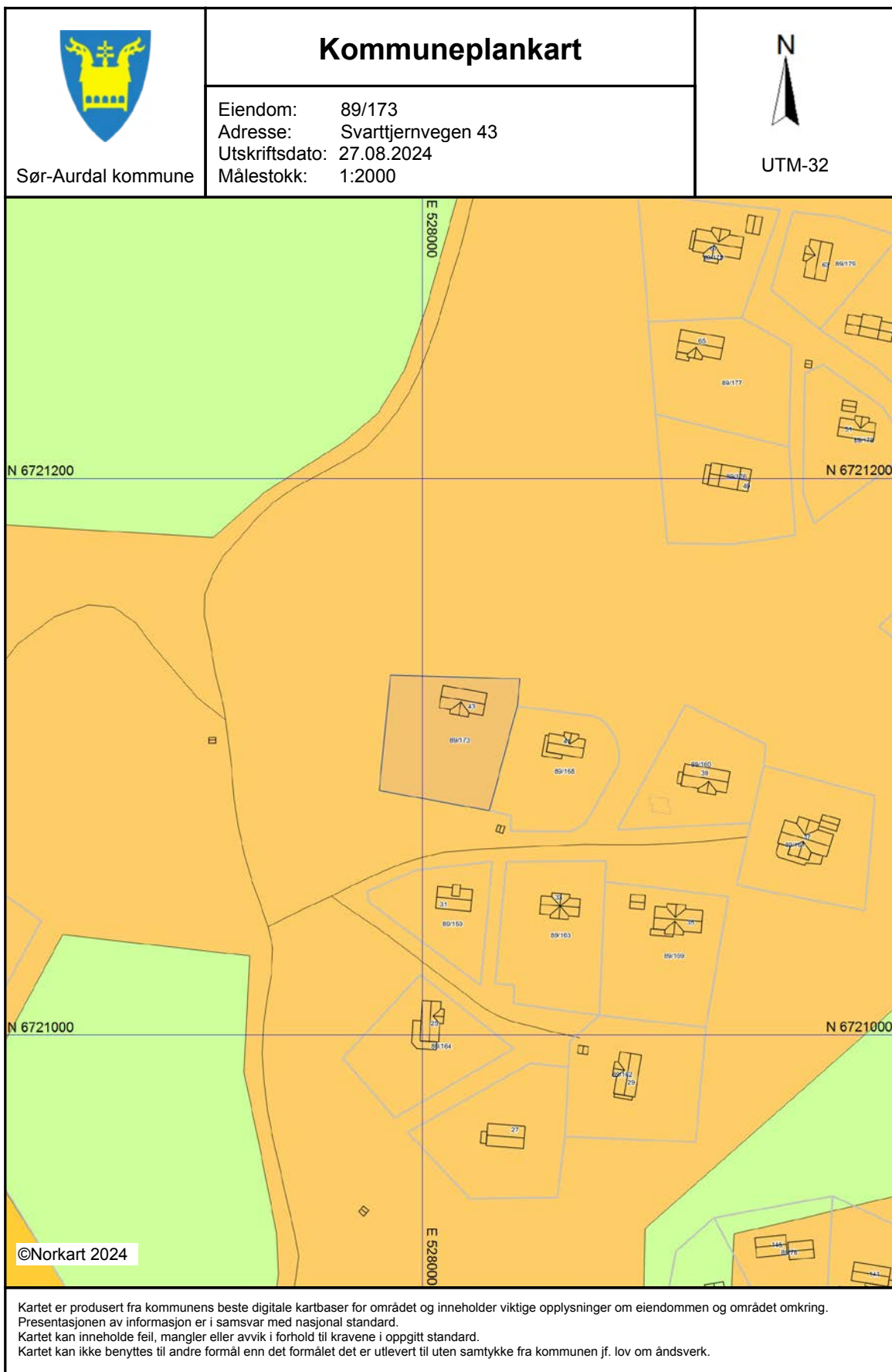
UTM-32



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.

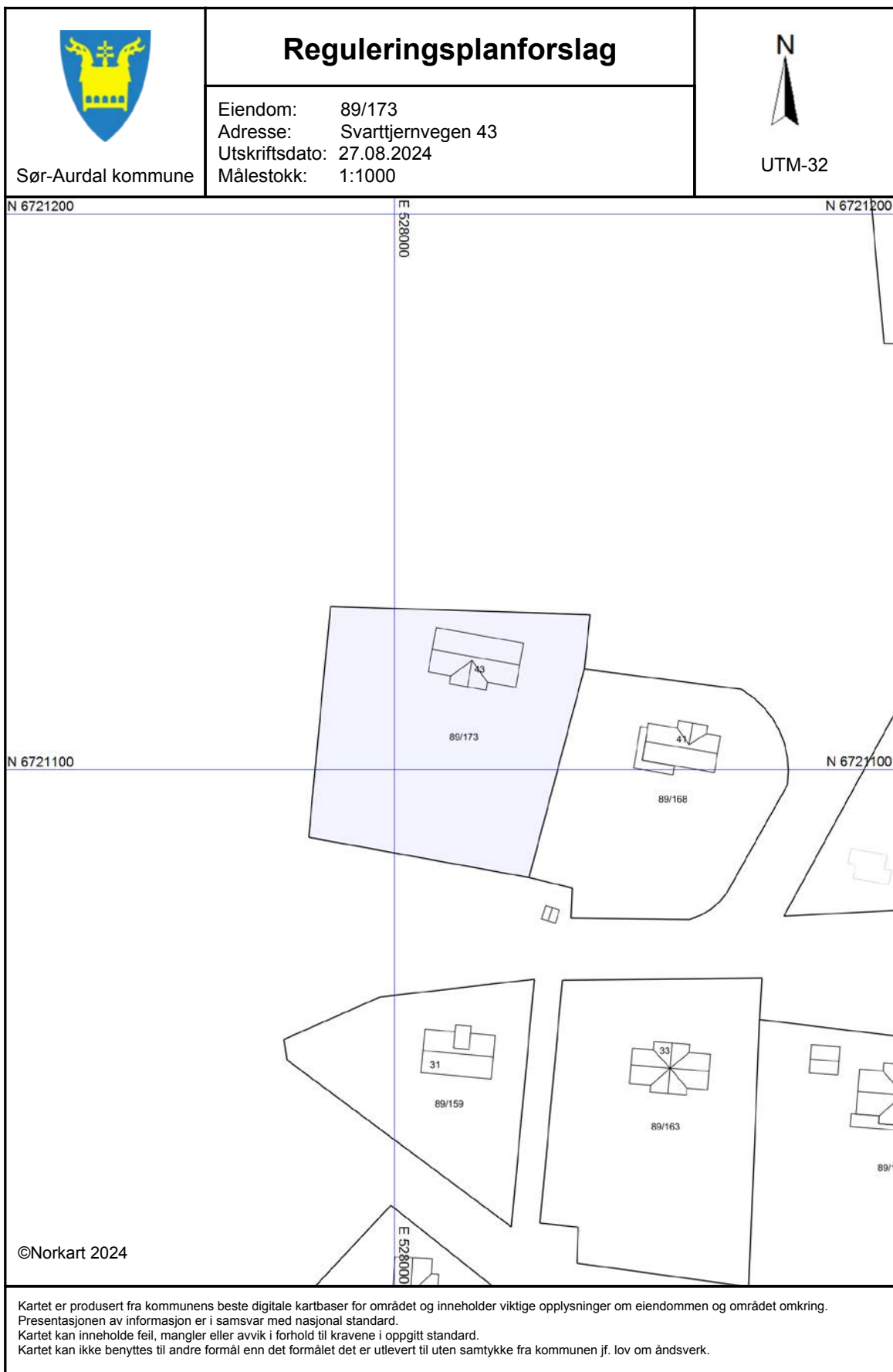
Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Parkeringsplass
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Drikkevannsmagasin
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

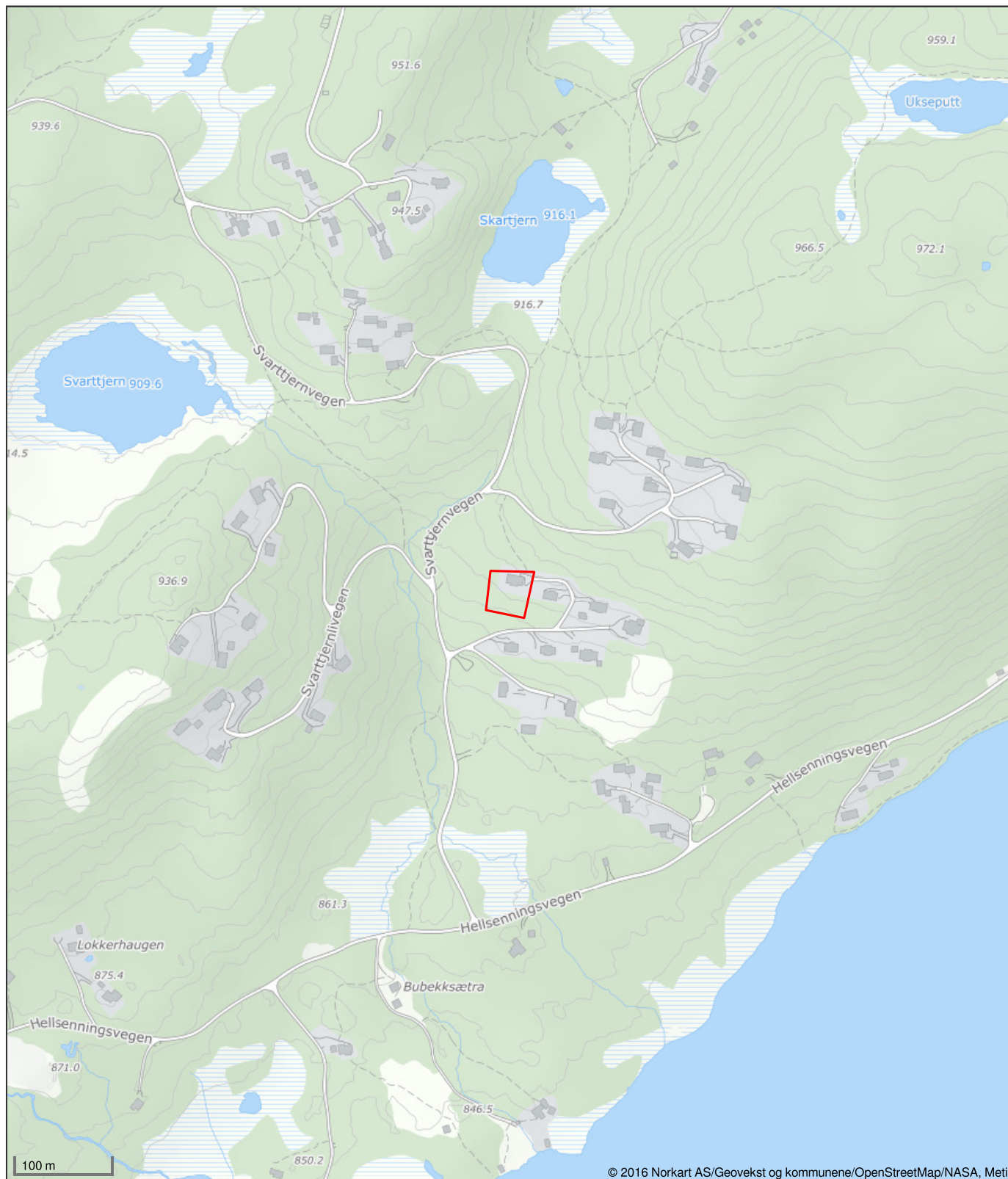


Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Angitthensyngrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Adkomstveg - nåværende



Oversiktskart for eiendom 3449 - 89/173//



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.

Eiendom	3449 89/173		
Utskriftsdato	27.08.2024	Antall datasett	94

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

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

9 Berørte datasett

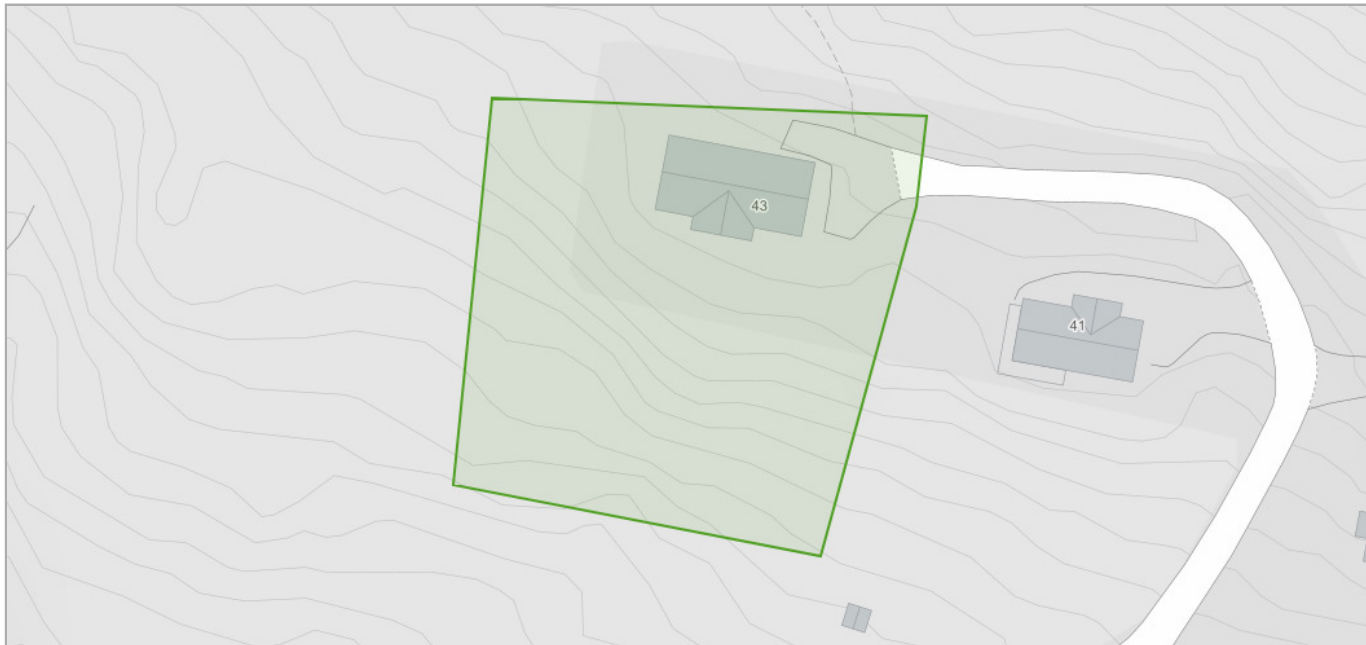
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Vernskog
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Akvakulturlokaliteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekklei
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Vindkraft
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-bane
- ❶ Flomsoner
- ❶ Forurenset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepssfrie naturområder
- ❶ Jordkvalitet
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❶ Låsettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttlei
- ❶ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindriftsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredfasesoner
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Utvalgte naturtyper
- ❶ Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

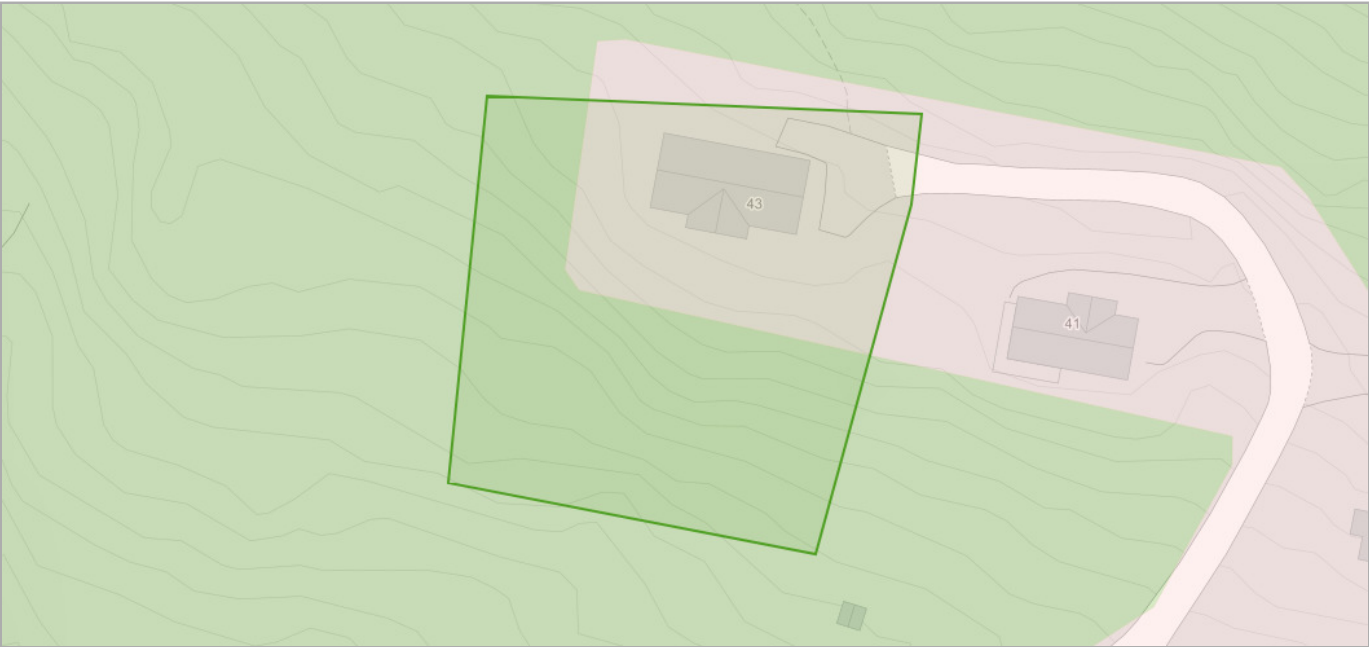
Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201100137	300254324	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

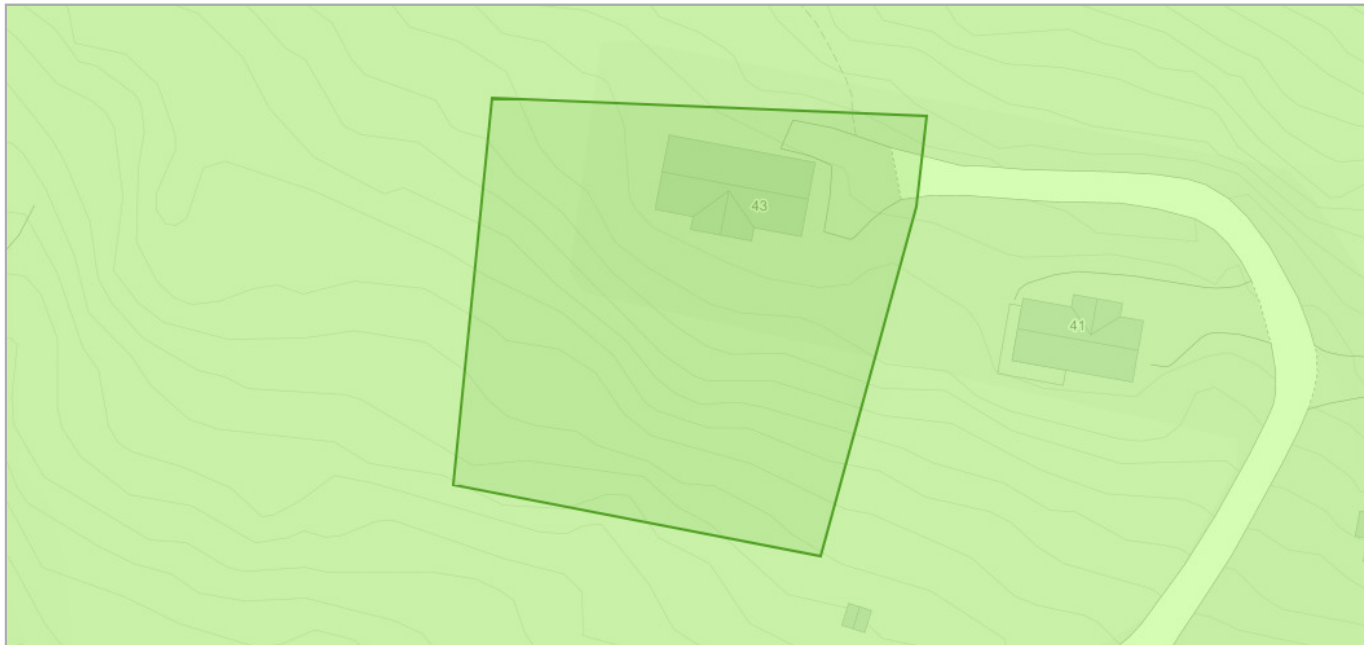
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

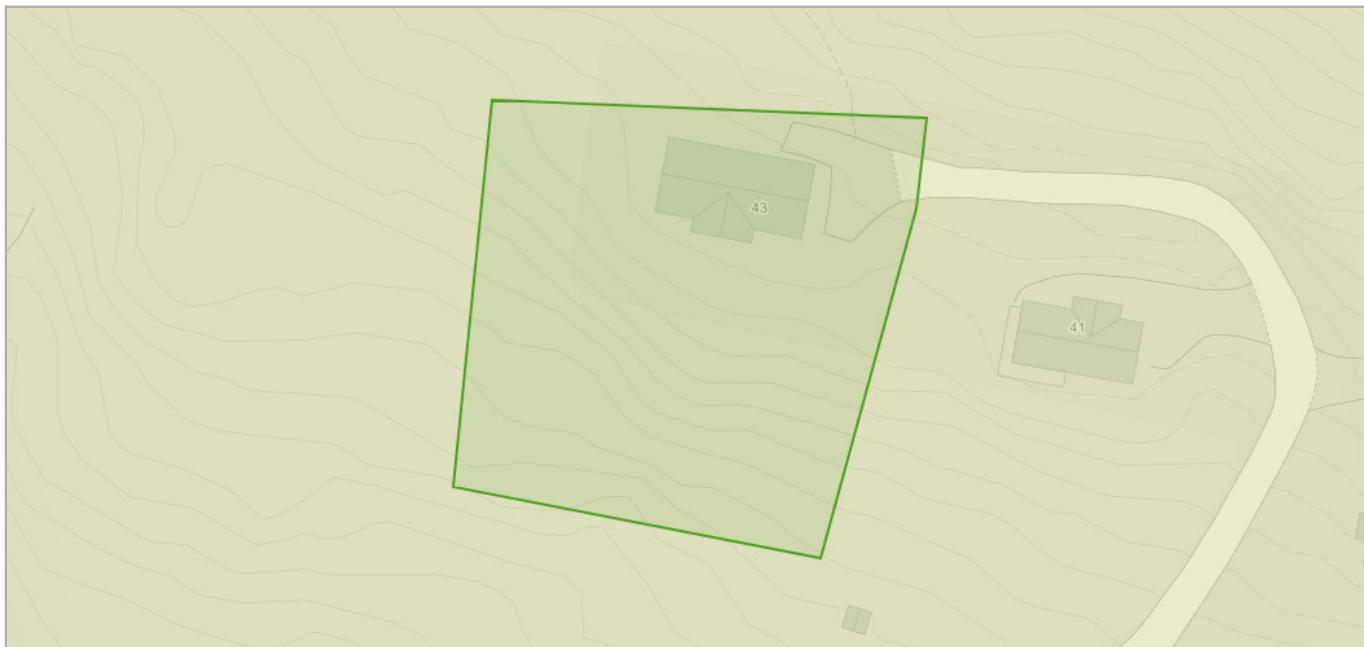
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

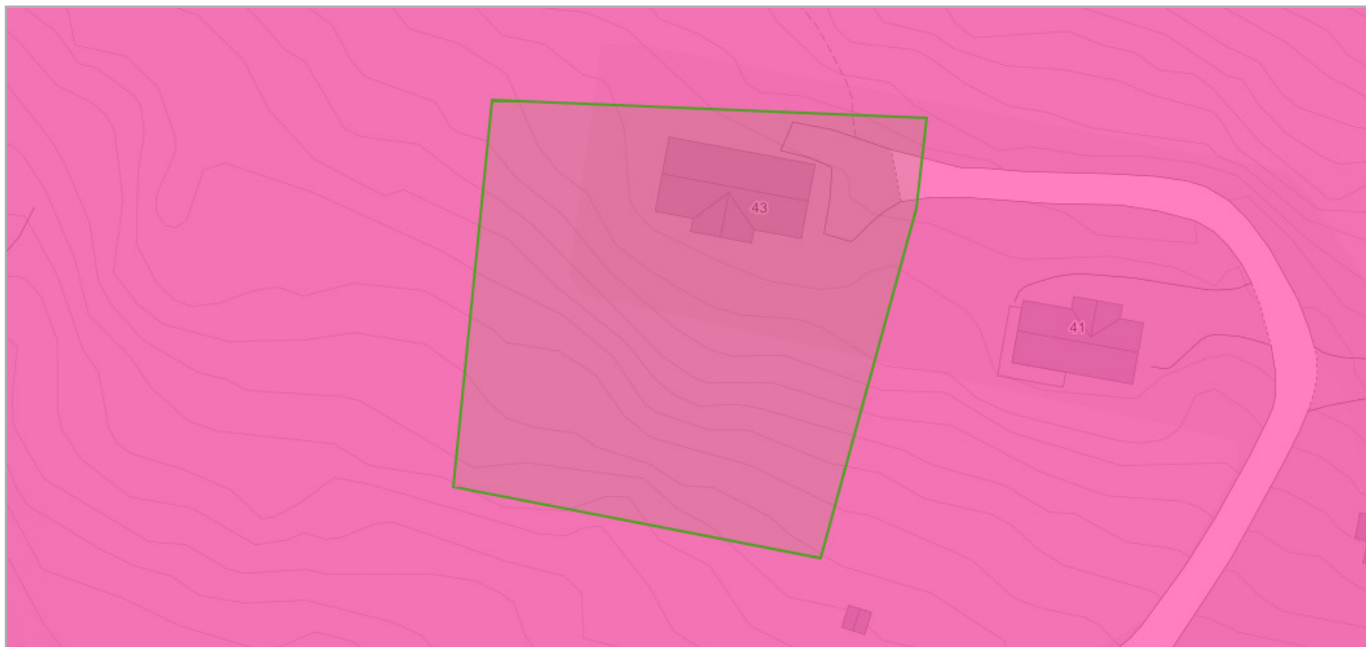
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

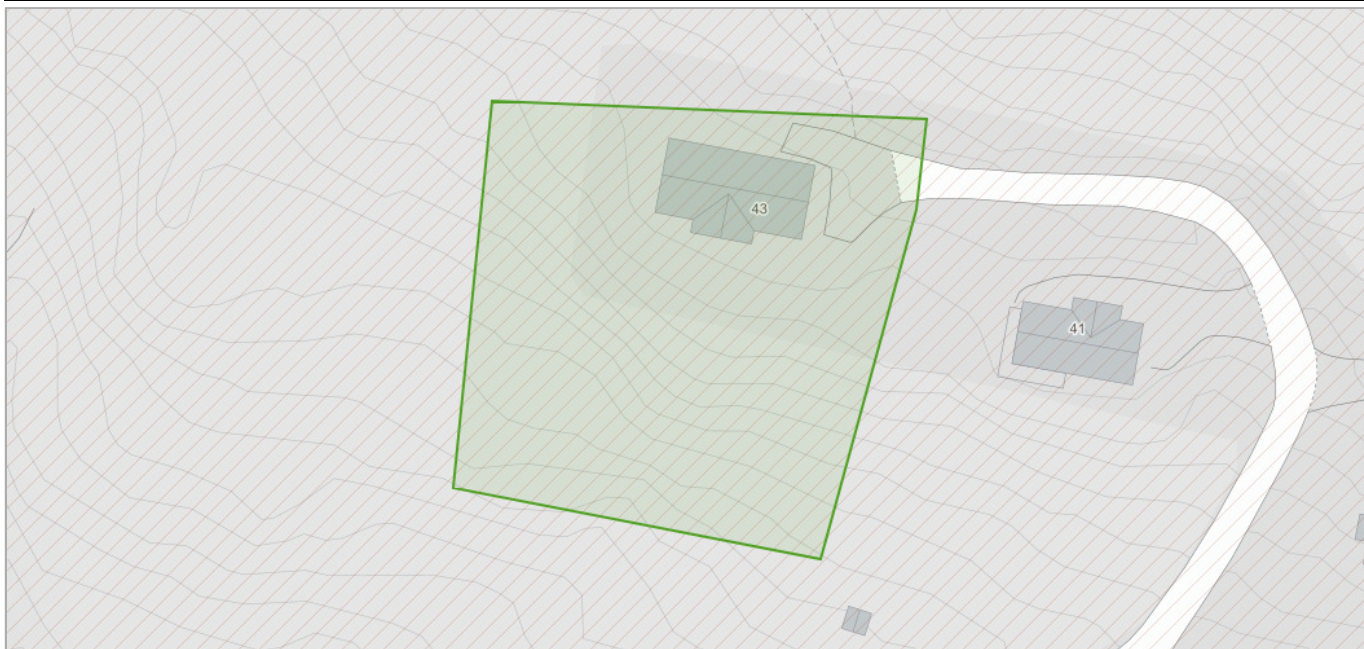
Radon aktsomhetsområde
 Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

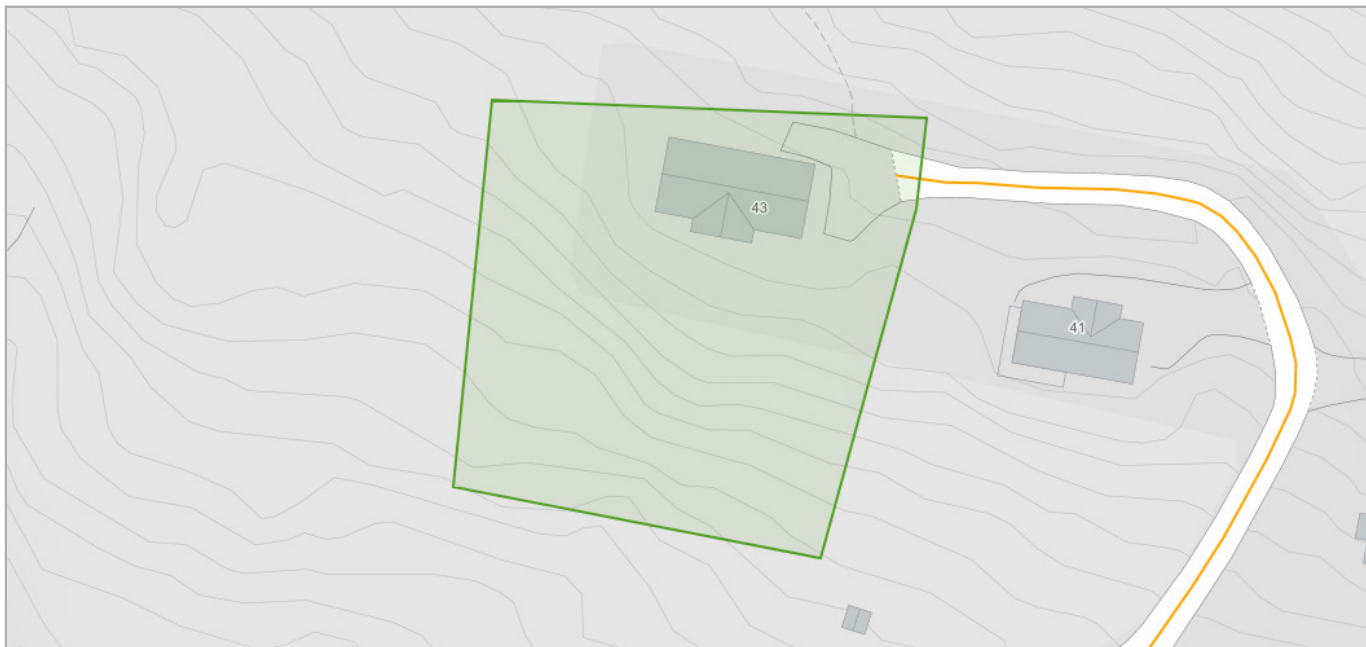
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.08.2024
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

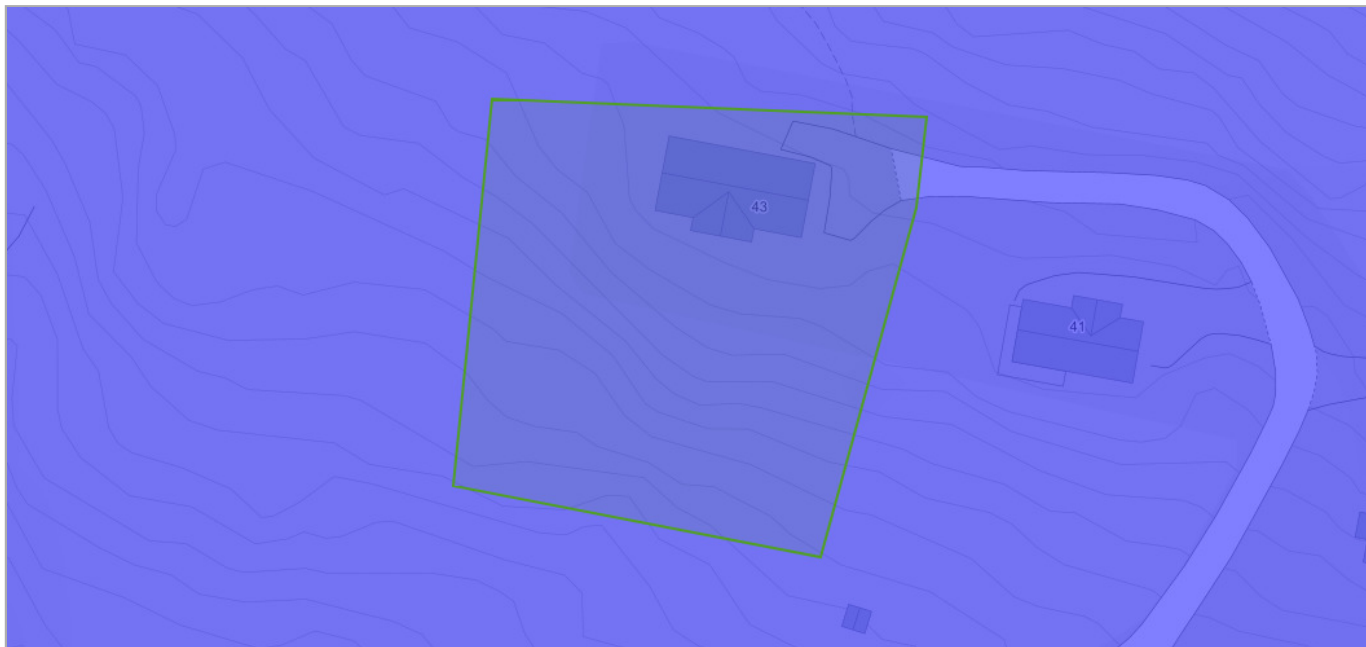
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	94388

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

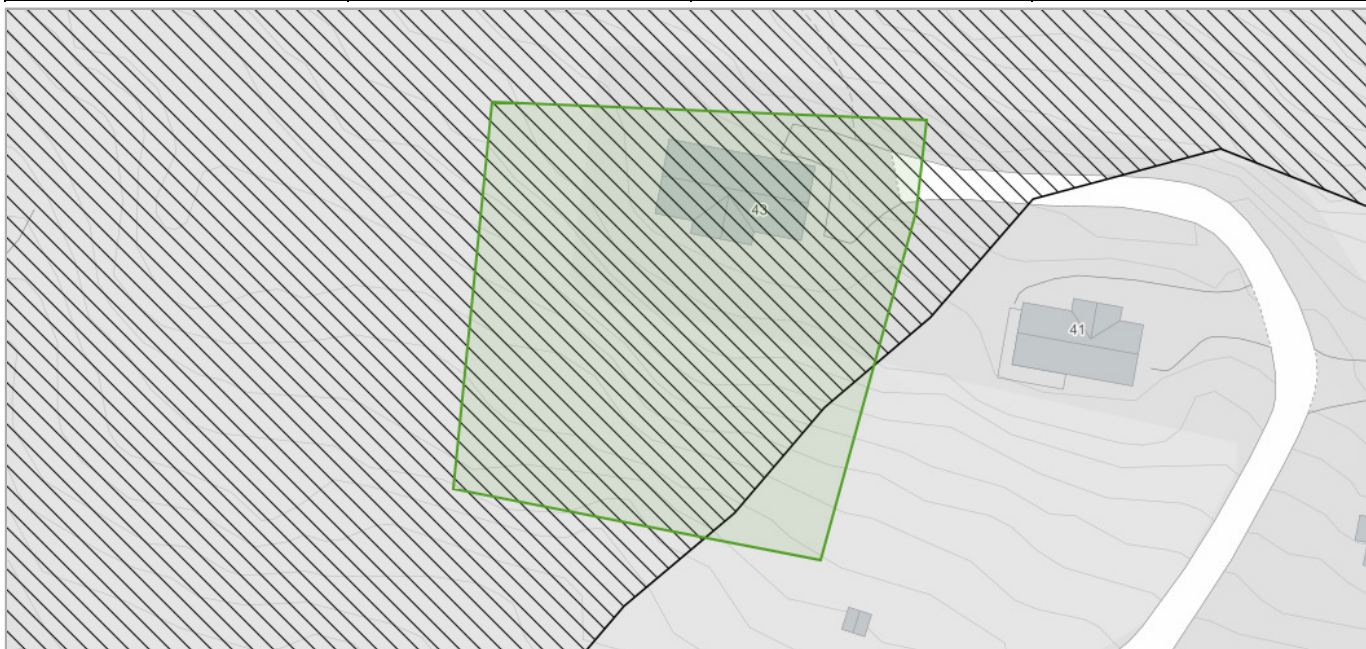
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: onsdag 28. august 2024 13:59
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Svarttjernvegen 43

Hei

Strømanlegget i Svarttjernvegen 43 ble sist kontrollert den 11.10.2012.

Siste års forbruk var på 7803 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

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

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



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 27. august 2024 15:49
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Svarttjernvegen 43



Skatteetaten

Dato
27.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 89 Bnr 173 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Svarttjernvegen 43, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 1 218 750

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 173 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

25.09.2025 kl. 11.49

Oppdatert per

25.09.2025 kl. 11.47

Adresse(r) :

Gateadresse: **Svarttjernvegen 43**

Gatenr: **1169**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1933015-1/200 02.01.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09:48

VEDERLAG: NOK 3 050 000

Omsetningstype: Fritt salg

THOMPSON PER-MAGNUS MOE

FØDT: 16.08.1980 IDEELL: 1/2

THOMPSON TONJE MARIE MOE

FØDT: 16.03.1983 IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

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:

2024/2335104-1/200 05.12.2024 **PANTEDOKUMENT**
13:33

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2011/394787-1/200 24.05.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 89

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.09.2025 11:49 - Sist oppdatert 25.09.2025 11:47

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

Side 1 av 2

Gårdsnummer 89, Bruksnummer 173 i 3449 SØR-AURDAL kommune

BNR: 26

2020/569754-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 0540 GNR: 89 BNR: 173

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.

Nabolagsprofil

Svarttjernvegen 43

Høyde over havet

889 m



Offentlig transport

Nerbykrysset Linje 311, 332	19 min 13.6 km
Lisbråten Linje 311, 332	20 min 14.5 km

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 28 min
Gjøvik	1 t 57 min
Sandvika	2 t 9 min
Oslo	2 t 22 min

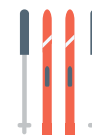
Ladepunkt for el-bil

Joker Hedalen	22 min
---------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 212 m



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 1 t 6 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

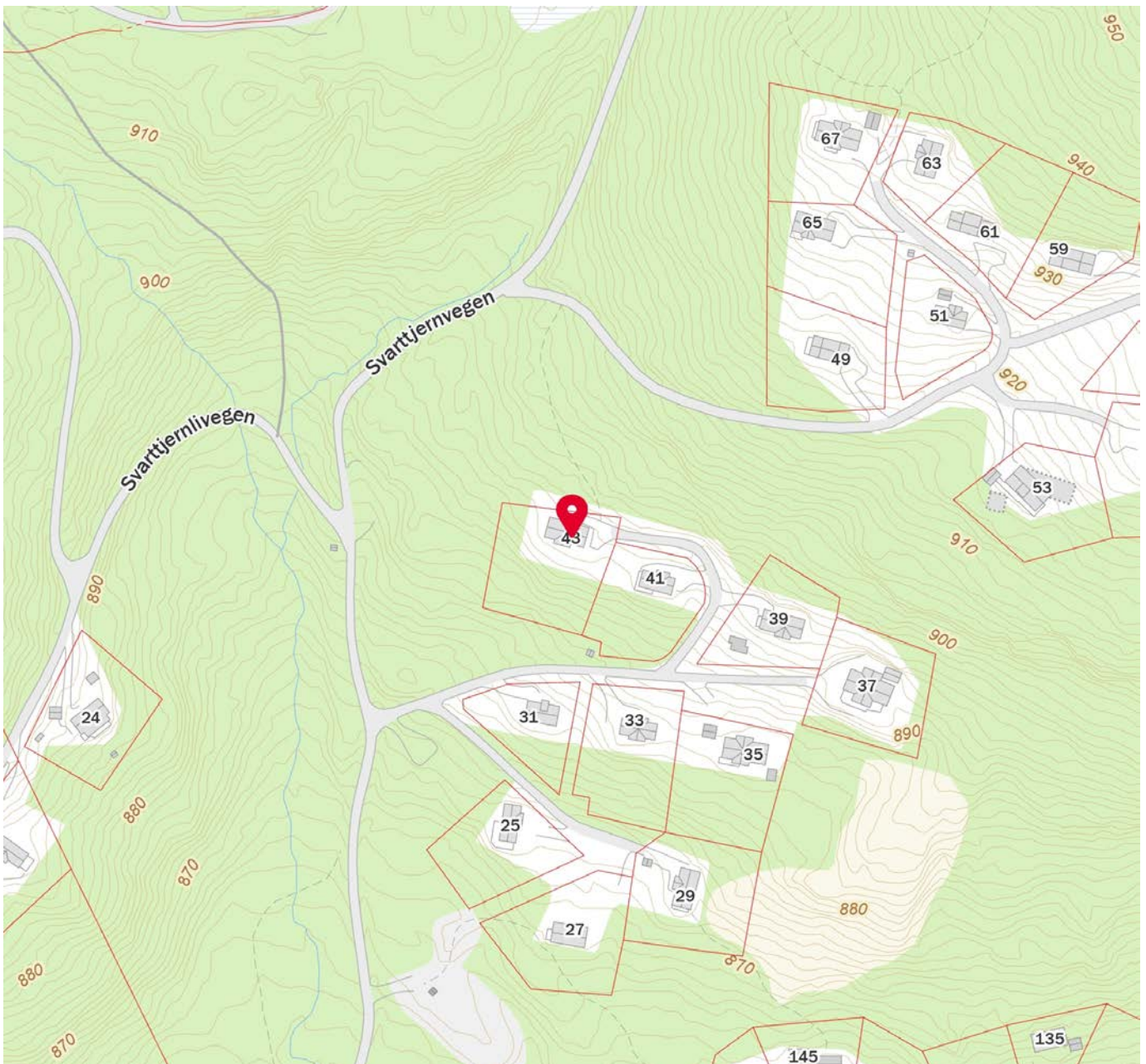
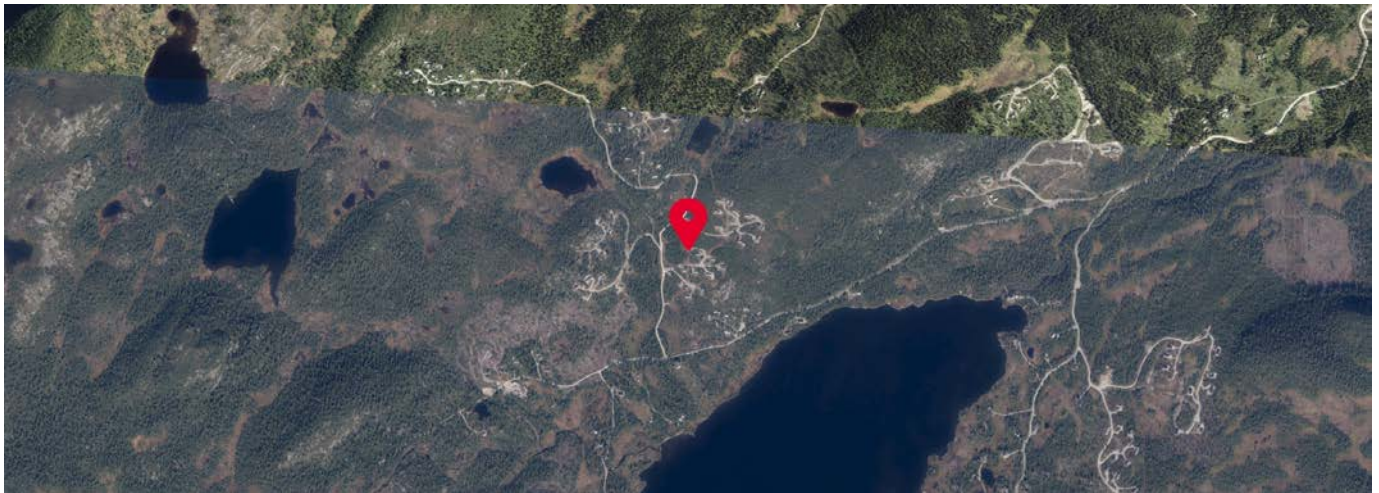
Hedalen Stavkyrkje	17 min
--------------------	--------

Sport

Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min 16 km
Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	27 min 19.9 km

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	22 min 16.5 km
Joker Finnøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	31 min 24.2 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 kontraktssignering 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: Svarttjernvegen 43
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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