

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 850,-
Total ink omk.: Kr 1 128 850,-
Selger: Tor Fjeld
Berit Fjeld

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 69/89 kvm
Tomtstr.: 2500 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1201240159

Koselig hytte på fin naturtomt i stille og rolige omgivelser, ca. 940 moh. Helårsvei - Solcelle

Tomasvollvegen 73 ligger usjenert og fint til på Teinvassåsen, et område med spredt hytte- og stølsbebyggelse mellom Hedalen og Nesbyen. Med sin fine beliggenhet på ca. 940 moh. er denne eiendommen et godt sted å komme til. Fra hytta er det fin utsikt mot Bagn, mot Muggedalen og Hellebekksæter og mot Golsfjellet.

Området kan by på gode turmuligheter både sommer- og vinterstid, og det er kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv. I sommerhalvåret er det de nære fjellområdene Høgdefjell, Klypa og Slaseter som er mest benyttet, samt området rundt Strøen som er det øverste vannet i sagnomsuste Vassfaret.

Eiendommen er bebygd med hytte og anneks/uthus, der hytta generelt har en enkel hyttestandard med solcelleanlegg og avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	73
Kommunal informasjon	78
Energiattest	115
Formuesverdi	116
Grunnbok	117
Dagbøker	119
Nabolagsprofil	125
Andre vedlegg	127
Budskjema	134

Om Tomasvollvegen 73

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 30 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Hyttebad, stue, kjøkken og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse

Uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Soverom, dorom og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset

veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2500 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt i et område med noe helning. Det er noe planert område i enden på veien foran hytta. Øvrige områder på tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran. Grunnforhold er på kommunens kart betegnet som morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Det er ikke lov å gjerde inn tomta.

Arealet er hentet fra gammel skylddeling.

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

Beliggenhet

Tomasvollvegen 73 ligger usjenert og fint til på Teinvassåsen, et område med pregt hytte- og stølsbebyggelse mellom Hedalen og Nesbyen. Med sin fine beliggenhet på ca. 940 moh. er denne eiendommen et godt sted å komme til. Fra hytta er det fin utsikt mot Bagn, mot Muggedalen og Hellebekksæter og mot Golsfjellet, og midtsommers kan solen nytes fra ca. kl. 09. på morgenen til ca. kl. 23. på kvelden.

Området kan by på gode turmuligheter både sommer- og vinterstid, og det er kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv. I sommerhalvåret er det de nære fjellområdene Høgdefjell, Klypa og Slaseter som er mest benyttet, samt området rundt Strøen som er det øverste vannet i sagnomsuste Vassfaret. Terrenget er lett og variert med både stølsveier og turstier som passer for hele familien. Hedalsfjella byr også på flotte høyfjellsturer. For sykkelentusiastene er mulighetene mange, spesielt nedover

Vassfaret.

Har en lyst til å prøve fiskelykken er det svært gode fiskemuligheter i så godt som alle vann i Hedalen, Hedalsfjellet og Vassfaret, alle med ett felles fiskekort. Det er også mulighet for å søke om jaktkort for rype i området.

Vinterstid ligger hytta om lag 250 m fra løypenettet til Hedalen Løypelag. Løypenettet har mer enn 120 km oppkjørte skiløyper i både høyfjellsterreng med flott utsikt i alle himmelretninger, over store myrer og gjennom lunt skogsterreng. Gode turtips er blant annet Høgdefjell, Hedalsfjella og Muggedalsrunden.

Om en ønsker alpint er skisenteret i Nesbyen eller Valdres Alpinsenter i Aurdal et fint alternativ. Begge anleggene ligger i underkant av en times kjøretur fra eiendommen.

Hytta ligger omlag 15 minutters kjøring fra Hedalen Stavkirke. Den stammer trolig fra år 1163, og er med det den eldste stavkirka i Valdres.

Teinvassåsen ligger i overkant av to timers kjøring fra Oslo. Fra hytta er det ca. 20 km til Joker Hedalen med et bredt vareutvalg og høy service. I Hedalen finner en også bla. naturbarnehage, barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg. Til familievennlige Nesbyen med historiske opplevelser, mangfold av sommer- og vinteraktiviteter, spisesteder og butikksenter er det ca. 31 km.

"Valen" som eiendommen heter, oppleves som en fredelig plass der alt ligger til rette for å koble av i en stressende hverdag, og i nærheten finner en storslått turterreng. Med andre ord ligger alt til rette for trivsel året rundt.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Bebyggelsen

Hytte og uthus/anneks.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1973

Tilbygg / modernisering:

1993: Tilbygg: Tilbygd terrasse

1995: Ombygging: Satt inn terrassedør

2013: Modernisering: Bytta vinduer

2010: Ombygging: Montert peisinnatts og montert Wallas

1993: Modernisering: Montert ventiler i grunnmur og dampspærre på grunn i krypkjeller

2023: Modernisering: Ny taktekking

1993: Modernisering: Etablert dusjkabinett

2020: Modernisering: Renovert soverom med nye overflater vegger

2023: Modernisering: Lagt nytt ledningsnett solcelle

2024. Modernisering: Bytta solcellepanel

Standard:

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. 12 v strøm fra solcelleanlegg. Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold:

Bygget har normalt vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Hytte oppført i 1973 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

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

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på pipe med manglende avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Manglende fullverdi membran hyttebad utløser også tg 3.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.

Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot dusjkabinett uten funn av fuktighet eller skader.

Uthus/anneks:

Byggeår: 1975

Tilbygg / modernisering:

1993: Modernisering: Etablert strømtilførsel fra hovedhytta

2023: Modernisering: Bytta noe 12v ledninger.

Standard:

Enkel standard.

Vedlikehold:

Bygget har normale vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på nærmere 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Noe treverk er ført nært ned mot terreng.

Beskrivelse:

Anneks er bygd med fundament av ringmur av betong på terreng av stedlige masser.

Bygget med vegger av bindingsverk.

Utvendige overflater vegger av stående trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer. Taktekking av shingel.

Ytterdør med malt overflate og trepanel.

Vinduer med trekarmer og koblede glass.

Bygningen har trebjelkelag med tregulv. Innvendige vegger soverom er kledd med trepanel.

Det er pipe av teglstein, vedovn tilkoblet pipe i soverom.

Noe fast innredning med senger og tørkeanordning.

I rom med utedo er det dobenk.

Bygget er normalt påvirket av elde og værslitasje.

Verditakst

Kr 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert Dusjkabinett med avløp.

- Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei

- Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt? Nei

- Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Mugg overflate stubbeloft krypkjeller. Innsatt flere ventiler grunnmur og lagt fuktsperre grunn 1993.

- Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Regnvann intregning langs pipe med fuktskade kjøkkenhimling.

- Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Sprekk,skjevhet,setningskage grunnmur. Noe skjevhet gulv.

- Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Sopp overflate stubbloft. Mus krypkjeller. Mus, røyskatt under gulv snurreddass. Mus vedrom grunnet manglende

lusing.

- Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 12 volts anlegg. Arbeid utført av Tor Fjeld.
- Pkt11.1: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei
- 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt ny shingel. Montert terrasse. Satt inn nye vinduer.
- Pkt. 23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Takst av eiendommen.
- Pkt 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)? Ja. Pliktig medlemskap veilag.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Hyttebad, stue, kjøkken og tre soverom.

Terrasse.

Uthus/anneks:

Soverom og to boder. (Ikke godkjent som soverom)

Standard

Trivelig hytteeiendom beliggende i rolige og fine omgivelser. Her kan dagene fylles med opplevelsesrike turer ute i naturen eller bare i stille og fredelige omgivelser inne på hytta. Vinterstid må man gå ca. 350 meter fra vinterparkering, men snøscootertransport kan bestilles. Det er også mulighet for vinterbrøyting. Bebyggelsen og uteområdet er fint tilpasset terrenget, og det er muligheter for flere fine uteplasser på eiendommen.

Hytta er bygget i normal hyttestil med tregulv og trepanel, og med normal utforming i forhold til byggeår. Den har en enkel hyttestandard, og vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes. Hytta har 12 v strøm fra solcelleanlegg, der panelet er fra 2024 og ledningsnett er fra 2023. Bygget har ikke innlagt vann, men har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget.

Inne i hytta er det lyst og trivelig med mange vinduer og mønet himling med tømmeråser i stue. Her er det utgang til terrasse hvor man kan nyte naturen utenfor, grille og bare slappe av slik hytteliv skal være. I stua er det god plass til å innrede med både stor spisegruppe og en hyggelig sofakrok. En peis med innsats strekker seg helt

opp til himlingen, og gir flott innsyn til peisflommene. I tillegg er det montert Wallas parafinbrenner med eksosrør til pipe i stua. Brenneren har oppringsfunksjon for fjernstyring, og brenselstanken er plassert i krypkjeller ved luke.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med finerte glatte fronter, heltre benkeplate på hovedbenk og laminert benkeplate på sidebenk. Innredningen har oppvaskbeslag av stål, komfyr med propandrift og ventilator med avtrekk ut.

Hytta har tre gode soverom, der hovedsoverommet er lyst og trivelig og er innredet med to enkeltsenger. Det andre soverommet har praktisk køyeseng, mens det siste soverommet har enkeltseng med overkøye som kan slås inn til vegg.

Enkelt hyttebad med servantskap og speil samt dusj med 12v pumpe i dusjkabinett. Rommet er ikke bygget som våtrom, så bruk av vann må skje med forsiktighet.

På tunet står det også et uthus/anneks med ett soverom, dorm med snurreddass og bodrom. Soverommet har vegger kledd med trepanel, og er innredet med familiekøye, vanlig køyeseng og garderober. En vedovn sørger for god varme på kalde dager. Soverommet er ikke godkjent som oppholdsrom.

Boden har godt med oppbevaringsplass til det man trenger av utstyr, grill, tørr ved med mer. Uthuset/annekset er tilkoblet 12 v strømtilførsel fra hovedhytta.

Med denne hytta i Teinvassåsen med behagelig kjøreavstand fra Oslo-området, kan man se frem til et usminket fristed, der skuldrene senkes og hvilepulsene slår inn!

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:

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidpunkt. Utvendig kledning er ca 50 år gammel. Noe kledning med

sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte i kubbinge mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull.. Røstet innvendig himling i stue, flate himlinger i resterende del av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ås i møne stue er anlagt på kant av pipe. Anlegg av bærende bjelker i pipekonstruksjon er vurdert som noe risikabel løsning. Ingen dokumentasjon på lastdimensjonering av takkonstruksjon.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Bærende konstruksjon anlagt ved pipe bør sjekkes ut ytterligere.

Dører, TG2

Ytterdør med trepanel på utsiden. Terrassedør med brystning og glassfelt. 2 lags glass og småruta sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Innadslående dør er svært uheldig i forhold til rømning.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Dør bør byttes til isolert dør med utadslående hengsling. Eksisterende dør bør justeres.

Utvendige trapper, TG3

Fra terrasse er det tretrapp ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende rekkverk fører til redusert brukervennlighet/ funksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Overflater - 2, TG2

Det er overflater av tregulv og trepanel på vegg. Himling kjøkken med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

- Det er reguistrert svelleskader i himling kjlkken og misfarging på trepanel rundt pipe på vegg og himling. Oppstått ved tidligere lekkasje ved pipe. Ikke målbar fukt ved befaringen.

Andre tiltak:

- Overflater med svelleskader må byttes. Misfarget trepanel rengjøres, eventuelt behandles. Tekking rundt pipe må sjekkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Høydeforskjeller målt ved utvalgte målepunkt viser høydeforskjeller innad i noen rom på ca 15-25 mm innad i rommene. Endringer med eventuelle bevegelser gjennom året må påregnes.

Tiltak:

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

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Pipe og ildsted, TG3

Bygget har 2 løps pipe av murstein murt sammen med brannmurer og peis. I stue er det peis med innsats. Sotluke er plassert i på pipeside i stue.. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Gjenværende brukstid er mer enn halvert.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Manglende sikring mellom sotluke og brennbart materiale er vurdert som konstruksjon som kan føre til branntilløp. Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feing 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. Renovering av pipe må påregnes.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller, TG2

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er etablert dampsperre på terreng i kryprommet 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Aktivitet av mus er registrert i kryprommet.

Tiltak:

- Hvis mulig bør en etablere tiltak for å minimere museaktivitet i kryprom. Konsekvens kan være at mus trekker opp i konstruksjoner over kryprommet.

Innvendige dører, TG2

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom:

Hyttebad:

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger med overflater av malt panel. Himling med overflater av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i område definert som våtsone. 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.

Hyttebad

Overflater Gulv, TG2

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv uten oppbrett og fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulv er bygd uten fall.

Andre tiltak:

- For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres fall på gulv i tillegg til oppbrett belegg på vegg. Før eventuelle tiltak gjennomføres må vann benyttes med forsiktighet.

Hyttebad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Membran består av belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Belegg/ membran er lagt flatt å gulv uten oppbrett.

Andre tiltak:

- For å oppnå tg 0 eller 1 må tett membran og sluk etableres. Før forbedringer er gjennomført må vann benyttes med forsiktighet. Vannsøl på gulv kan føre til skader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Hyttebad

Ventilasjon, TG2

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner:

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Tomteforhold

Drenering, TG2

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Da byggempte tilsier at bevegelser gjennom året vil forekomme vil omfang sprekker kunne endre seg. Tiltak med stabilisering i tillegg til lokale utbedringer vurderes.

Terrengforhold, TG2

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert noen områder med fall inn mot mur og områder med flatt terreng inn mot mur.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Bygget har ikke innlagt vann. Det er avløpsrør av plast fra vask og dusjkabinett på terreng under bygget og ut i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

- Det presiseres at utslippstillatelse ikke er etablert.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning. Det er ferdig vasket og ryddet til visning og vil ikke bli ytterligere vasket/ ryddet etter dette.

Hvitevarer følger også med.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenner, parabolantenner, 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.

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv-antenne bakkenett.

Parkering

Sommerparkering på egen tomt.

Vinterparkering ca. 350 m fra hytta.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

5598742

Diverse

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Wallas, gass og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 100 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.027,-

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. 352.606,- per. 2023

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift pr. tur kr. 100,-

Pliktig velavgift kr. 3.000,- inkluderer vedlikehold og brøyting.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 17 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:

3449/79/17:

29.04.1969 - Dokumentnr: 1633 - Erklæring/avtale

Plikt til å betale tilskudd i vei

29.04.1969 - Dokumentnr: 1632 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:79 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 959735 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:79 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommentar fra Sør-Aurdal kommune:

Søknad hytte fra 1969 og anneks fra 1975.

Lovlighet iflg. tilstandsrapport:

Hytte:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Godkjente tegninger er fremvist ved befaringen. Tegninger stemmer godt overens med oppført hytte. Det som på tegningene viser en bod er i dag innredet som hyttebad.

Endring fra sekundærareal til primærareal er normalt sett søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Eier har byttet takteking og deler av 12v strømanlegg.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Rømning via dører til sikker plass.

Uthus/anneks:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Tegninger er fremvist ved befaringen. Bygget er registrert som rom med sekundærarealer. Etablering av soverom i bod/uthus vil normalt sett være søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Eier har utført arbeider med blant annet tak og 12v anlegg.

Krav for rom til varig opphold:

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen har adkomst fra FV 243 på Teinvassåsvegen og videre på Tomasvollvegen frem til avkjøring opp til eiendommen.

Teinvassåsvegen er privat vei med automatbom. Tomasvollvegen er privat vei som benyttes og driftes av hytteeiendommene langs veien. Veien er stengt med låst bom.

Forbruksvann samles i systerne ved hyttervegg og kan hentes i brønn som sommeren. Drikkevann medbringes.

Vann som bæres inn i bygges slippes ut til terreng. Ikke privat septikanlegg.

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

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.
Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

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: 100 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, 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%20komdelplan%20Teinvass%C3%A5sen%20S%C3%B8b%C3%A6kkseter%2017122015.pdf)

Delarealer:

Delareal: 100 m

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

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale

tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommunedelplan Teinvassåsen/Søbekksæter følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Moderat til lav forkomst av radon
- 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

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

28 850 (Omkostninger totalt)

43 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 128 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 143 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 146 750 (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 28 850

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.08.2025



































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tomasvollvegen 73, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 79, bnr. 17

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 19145-1299

Referansenummer: ZK3871

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1973 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

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

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

Det er registrert noen tgg3 punkter, blant annet på pipe med manglende avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Manglende fullverdi membran hyttebad utløser også tgg 3.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.
Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot dusjkabinett uten funn av fuktighet eller skader.

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

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 50 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes sammen med løpende vedlikehold.

Uthus/ anneks består har normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler ut fra alder.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pappshingel lagt oppå eksisterende tekking. Tg satt ut fra alder.

Takrenner av metall med lakkert overflate.

Nedløp ført i rør til systerne- På nedsiden er det utkast under renne til terreng som heller bort fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med

tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte i kubbinger mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull.. Røstet innvendig himling i stue, flate himlinger i resterende del av bygget.

Vinduer har trekarm med malt overflate.

Åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser.

Ytterdør med trepanel på utsiden. Terrassedør med brystning og glassfelt. 2 lags glass og småruta sprosser.

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk veranda utenfor oppstue er ca 90 cm Noe skjevheter er registrert. Overflatevedlikehold må påregnes sammen med justeringer.

Fra terrasse er det tretrapp ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Et soverom har mdfplater på vegger.

Det er overflater av tregulv og trepanel på vegg.

Himling kjøkken med malte plater.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur.

Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

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

Bygget har 2 løps pipe av murstein murt sammen med brannmur og peis. I stue er det peis med innsats. Sotluke er plassert i på pipeside i stue.. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør til pipe i stue. Brenselstank er plassert i krypkjeller ved luke.. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring.

Regelmessig service må gjennomføres på denne type brennere.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er etablert dampsperre på terreng i kryprommet 1993.

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hyttebad

Vegger med overflater av malt panel.

Himling med overflater av malte plater.

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv uten oppbrett og fall.

Membran består av belegg på gulv.

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører. Videre er det dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt. Funksjon er ikke testet.

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

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](#)

Kjøkkeninnredning med finerte glatte fronter.

Heltre benkeplate hovedbenk, laminert

benkeplate sidebenk.. Det er oppvaskbeslag av metall.

Komfyr med propandrift. Innredning typisk for byggeår. Innredning med normal tilstand ut fra alder.

Det er montert ventilator med avtrekk ut over komfyr/ kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert

Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm..

Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Eier opplyser at ledningsnett er fra 2023 og og panel fra 2024.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Bygget har ikke innlagt vann. Det er avløpsrør av plast fra vask og dusjkabinett på terreng under bygget og ut i terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Godkjente tegninger er fremvist ved befaringen. Tegninger stemmer godt overens med oppført hytte. Bod er innredet som hyttebad. Endring fra sekundærareal til primærareal er normalt sett søknadspliktig.

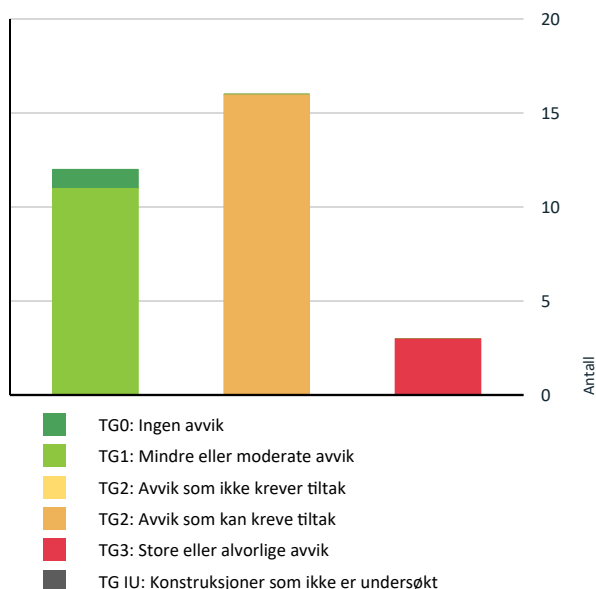
Uthus/ anneks

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

Tegninger er fremvist ved befaringen. Bygget er registrert som rom med sekundærarealer. Etablering av soverom i bod/ uthus rom vil normalt sett være søknadspliktig.

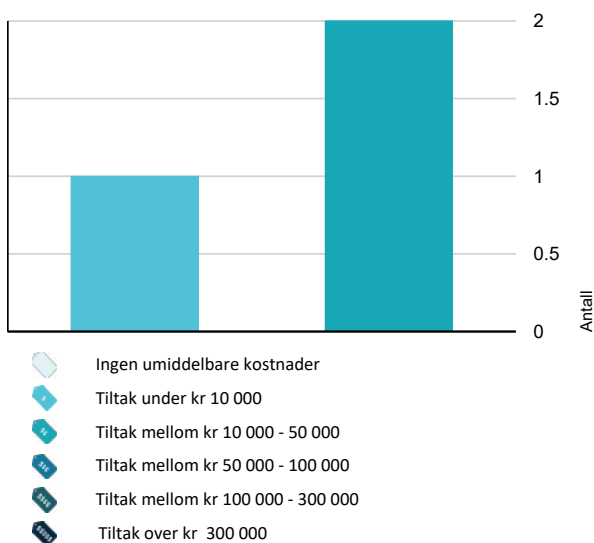
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Kryprom er kun inspisert fra luke i gulv i gang inne i hytta.

Kaldtloft er ikke inspisert grunnet manglende tilgang..

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.

Eier/ rekvirent 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

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse

Bygget er oppført som og benyttes som fritidsbolig

Standard

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. 12 v strøm fra solcelleanlegg.

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygd terrasse
1995	Ombygging	Satt inn terrassedør
2013	Modernisering	Bytta vinduer
2010	Ombygging	Montert peisinnatts og montert Wallas
1993	Modernisering	Montert ventiler i grunnmur og dampspærre på grunn i krypkjeller
2023	Modernisering	Ny takteking
1993	Modernisering	Etablert dusjkabinett
2020	Modernisering	Renovert soverom med nye overflater vegger
2023	Modernisering	Lagt nytt ledningsnett solcelle
2024	Modernisering	Bytta solcellepanel

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av pappshingel lagt oppå eksisterende tekking. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør til sisterner. På nedsiden er det utkast under renne til terreng som heller bort fra bygget. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 50 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelse er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte i kubbinger mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull.. Røstet innvendig himling i stue, flate himlinger i resterende del av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ås i møne stue er anlagt på kant av pipe. Anlegg av bærende bjelker i pipekonstruksjon er vurdert som noe risikabel løsning.

Ingen dokumentasjon på lastdimensjonering av takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Bærende konstruksjon anlagt ved pipe bør sjekkes ut ytterligere.



TG 1 Vinduer

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Utenpåliggende sprosser.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TG 2 Dører

Ytterdør med trepanel på utsiden. Terrassedør med brystning og glassfelt. 2 lags glass og småruta sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Innadslående dør er svært uheldig i forhold til rømning.

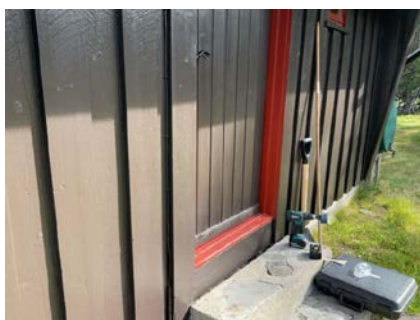
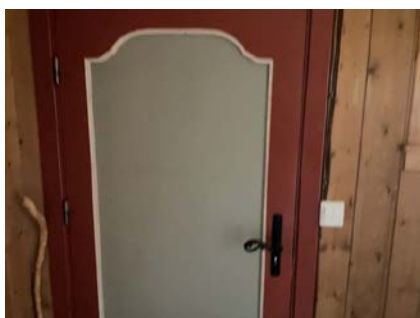
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør bør byttes til isolert dør med utadslående hengsling. Eksisterende dør bør justeres.



Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk veranda utenfor oppstue er ca 90 cm. Noe skjevheter er registrert. Overflatevedlikehold må påregnes sammen med justeringer.



TO 3 Utvendige trapper

Fra terrasse er det tretrapp ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk fører til redusert brukervennlighet/ funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TO 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Et soverom har mdfplater på vegger.

TO 2 Overflater - 2

Det er overflater av tregulv og trepanel på vegg. Himling kjøkken med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert svelleskader i himling kjøkken og misfarging på trepanel rundt pipe på vegg og himling. Oppstått ved tidligere lekkasje ved pipe. Ikke målbar fukt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med svelleskader må byttes. Misfarget trepanel rengjøres, eventuelt behandles. Tekking rundt pipe må sjekkes.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller målt ved utvalgte målepunkt viser høydeforskjeller innad i noen rom på ca 15-25 mm innad i rommene. Endringer med eventuelle bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

1 TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har 2 løps pipe av murstein murt sammen med brannmur og peis. I stue er det peis med innsats. Sotluke er plassert i på pipeside i stue.. Innvendige overflater pipe/ brannmur er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Gjenværende brukstid er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

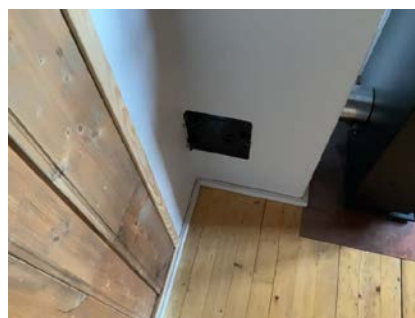
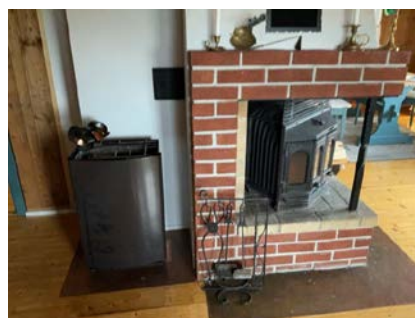
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende sikring mellom sotluke og brennbart materiale er vurdert som konstruksjon som kan føre til branntilløp.

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.

Renovering av pipe må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipe og ildsted - 2

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør til pipe i stue. Brenselstank er plassert i krypkjeller ved luke.. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring. Regelmessig service må gjennomføres på denne type brennere.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 TG 2 Krypkjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er etablert dampsperre på terreng i kryprommet 1993.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aktivitet av mus er registrert i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis mulig bør en etablere tiltak for å minimere museaktivitet i kryprom.
Konsekvens kan være at mus trekker opp i konstruksjoner over kryprommet.



! TG 2 Innvendige dører

Dører består av trekarmen og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > HYTTEBAD

Generell

Hyttebad etablert med overflater ca 1975, dusjkabinett installert i senere tid.

ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av malt panel.
Himling med overflater av malte plater.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i område definert som våtsone. 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.



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Overflate gulv består av beleggt flatt på gulv uten oppbrett og fall.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulv er bygd uten fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres fall på gulv i tillegg til oppbrett beleggt på vegg. Før eventuelle tiltak gjennomføres må vann benyttes med forsiktighet.



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran består av beleggt på gulv.

Årstall: 1975 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Beleggt/ membran er lagt flatt å gulv uten oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må tett membran og sluk etableres. Før forbedringer er gjennomført må vann benyttes med forsiktighet. Vannspøl på gulv kan føre til skader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant, malte fronter skapdører. Videre er det dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt. Funksjon er ikke testet.

Årstall: 1993 Kilde: Eier



ETASJE > HYTTEBAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > HYTTEBAD

! 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.

Tilstandsrapport

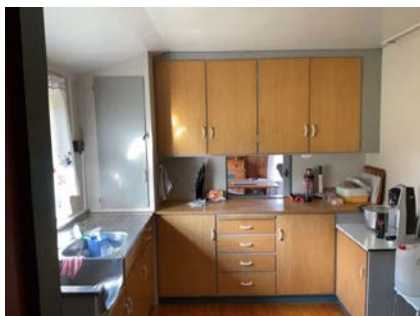
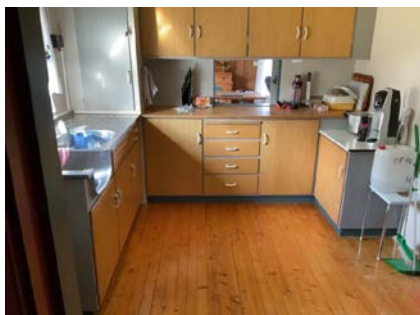


KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte glatte fronter. Heltre benkeplate hovedbenk, laminert benkeplate sidebenk.. Det er oppvaskbeslag av metall. Komfyr med propandrift. Innredning typisk for byggeår. Innredning med normal tilstand ut fra alder.

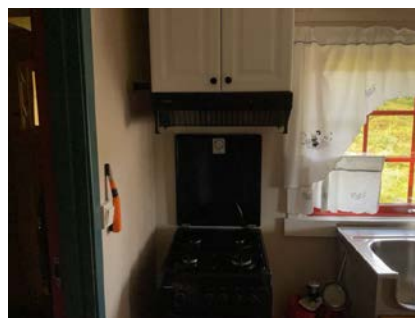


ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator med avtrekk ut over komfyr/ kokesone.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg for produksjon av 12v strøm.. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Eier opplyser at ledningsnett er fra 2023 og og panel fra 2024.

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Nytt ledningsnett
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Ledningsnett fra 2023.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntiløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse vil det likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak. Tg settes ut fra alder anlegg som delvis nytt.

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarsler i bygget.
- Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak med utforming av terreng slik at en får dannet fall bort fra bygget.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Da byggepakte tilsier at bevegelser gjennom året vil forekomme vil omfang sprekker kunne endre seg. Tiltak med stabilisering i tillegg til lokale utbedringer vurderes.



! TG 2 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen områder med fall inn mot mur og områder med flatt terreng inn mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har ikke innlagt vann. Det er avløpsrør av plast fra vask og dusjkabinett på terreng under bygget og ut i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det presiseres at utslippstillatelse ikke er etablert.

Bygninger på eiendommen

Uthus/ anneks

**Anvendelse**

Uthus og anneksrom

Byggeår

1975

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har normale vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på nærmere 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Noe treverk er ført nært ned mot terreng.

Beskrivelse

Anneks er bygd med fundament av ringmur av betong på terreng av stedlige masser..

Bygget med vegger av bindingsverk.

Utvendige overflater vegger av stående trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer. Taktekking av shingel.

Ytterdør med malt overflate og trepanel

Vinduer med trekarmner og koblede glass.

Bygningen har trebjelkelag med tregulv. Innvendige vegger soverom er kledd med trepanel.

Det er pipe av teglstein, vedovn tilkoblet pipe i soverom.

Noe fast innredning med senger og tørkeanordning.

I rom med utedo er det dobenk

Bygget er normalt påvirket av elde og værslitasje.

Tilbygg / modernisering

1993	Modernisering	Etablert strømtilførsel fra hovedhytta
------	---------------	--

2023	Modernisering	Bytta noe 12v ledninger.
------	---------------	--------------------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Uthus/ anneks

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Bergvassvegen 79 ,3528 HEDALEN 0 m² 1970 3 sov	07-11-2023	790 000	500 000		500 000	
2 Lauvhøgdsvegen 143 ,3528 HEDALEN 61 m² 1977 3 sov		1 500 000				24 590
3 Hovdavegen 139 ,3528 HEDALEN 68 m² 1977 3 sov		1 350 000				19 853
4 Åsheimsetervegen 32 ,3528 HEDALEN 46 m² 1965 2 sov		800 000				17 391
5 Muggedalsvegen 590 ,3528 HEDALEN 82 m² 1969 5 sov		1 400 000				17 073
6 Muggedalsvegen 478 ,3528 HEDALEN 71 m² 1987 2 sov		990 000				13 944

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

Forsikring i Tryg	Kr.	3 900
Kostnader vei og brøyting	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Renovasjon og feiing	Kr.	2 250
Eiendomsskatt	Kr.	2 100
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	700 000

Uthus/ anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Uthus/ anneks	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	220 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	220 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

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

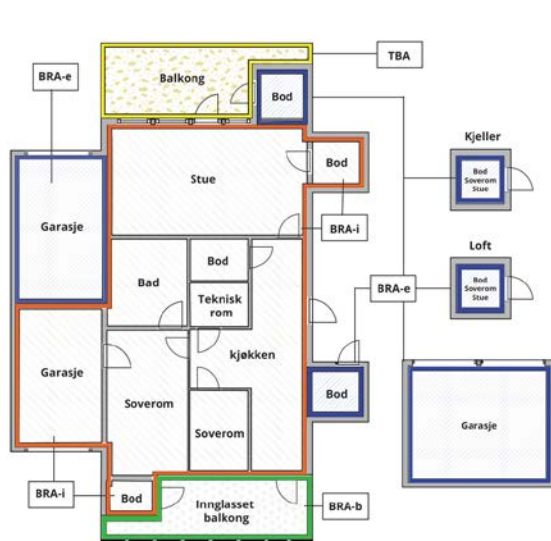
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	30
SUM	69				30
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hyttebad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger er fremvist ved befaringen. Tegninger stemmer godt overens med oppført hytte. Bod er innredet som hyttebad. Endring fra sekundæreaeø til primærareal er normalt sett søknadspliktig.

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?

Kommentar: Eier har byttet takteking og deler av 12v strømanlegg

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rømning via dører til sikker plass.

Uthus/ anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom , Bod , Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fremvist ved befaringen. Bygget er registrert som rom med sekundærearealer. Etablering av soverom i bod/ uthus rom vil normalt sett være søknadspliktig.

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

Kommentar: Eier har utført arbeider med blant annet tak og 12v anlegg

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	0
Uthus/ annek	10	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Berit og Tor Fjeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	79	17		0	2500 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tomasvollvegen 73

Hjemmelshaver

Fjeld Berit, Fjeld Tor

Kommentar

På kommunes kartsider er eiendommen merket med en sirkel på kartet. Dette betyr at grenselinjer/ punkter ikke er digitalt oppmålt. Avvik i forhold til grensenes plassering og arealets størrelse kan forekomme. Oppmåling av tomt er derfor å anbefale. Oppgitt areal er opplyst av eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i område med spredt hyttebebyggelse og landbruks/ setereieendommer. I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading. Eiendommen har utsikt mot omliggende områder. Det er normalt gode solforhold.

Til Hedalen med butikker er det ca 18 km.

Til Nesbyen med butikkssenter er det ca 30 km

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på fra FV 243 på Teinvassåsvegen og videre på Tomasvollvegen frem til avkjøring opp til eiendommen. Teinvassåsvegen er privat vei med automatbom. Tomasvollvegen er privat vei som benyttes og driftes av hytteeiendommene langs veien. Veien er stengt med låst bom. Vinterstid må man gå noen hundre meter fra vinterparkering. Kun sommervei frem til hytta.

Tilknytning vann

Vann samles i sistene for vaskevann, drikkevann medbringes

Tilknytning avløp

Vann som bæres inn i bygges slippes ut til terreng.

Regulering

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

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 2500 m² (areal kan avvike ved oppmåling). Tomta ligger i område med noe helning. Det er noe planert område i enden på vei foran hytta. Øvrige områder på tomten har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran. Grunnforhold er på kommunens kart betegne som morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser bestemmelse om pliktig deltagelse vedrørende vedlikehold vei.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som lav/ moderat.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	5598742			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Fremvist ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK3871>

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.	
1201240159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berit Fjeld	Tor Fjeld
Gateadresse	
Tomasvollvegen 73	
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	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	5598742

Document reference: 1201240159

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert Dusjkabinett med avløp.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mugg overflate stubbeloft krypkjeller. Innsatt flere ventiler grunnmur og lagt fuktsperre grunn 1993.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regnvann intregning langs pipe med fuktskade kjøkkenhimling.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk,skjevhet,setningskage grunnmur. Noe skjevhet gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sopp overflate stubbloft. Mus krypkjeller. Mus røyskatt under gulv snurreddass.Mus vedrom grunnet manglende lusing.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

12 volts anlegg.

Arbeid utført av

Tor Fjeld

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

☒ Nei ☐ Ja

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny shingel . montert terrasse . Satt inn nye vinduer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takst av eiendommen

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

Beskrivelse

Pliktig medlemskap veilag.

Document reference: 1201240159

Tilleggskommentar

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: 1201240159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Fjeld	b9856e840535acdbac58 308aed1d262352fee31a	27.05.2025 15:06:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Fjeld	64f99584764f15aacc59a5 86818520e71f31be7d	27.05.2025 15:13:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201240159

- 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	VALEN	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	29.04.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	79/17
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.09.2014 08.09.2014			79/3, 79/17
Skylddeling Skylddeling	29.04.1969			79/3, 79/17

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6724709.08	525047.59		Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELD BERIT F041159*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ulnessøyne 32 2918 2918 ULNES	Bosatt (B)
FJELD TOR F210259*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ulnessøyne 32 2918 2918 ULNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tomasvollvegen 73

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195044333		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	195049068		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195044333: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tomasvollvegen 73	H0101	79/17	68	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygning 195049068: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

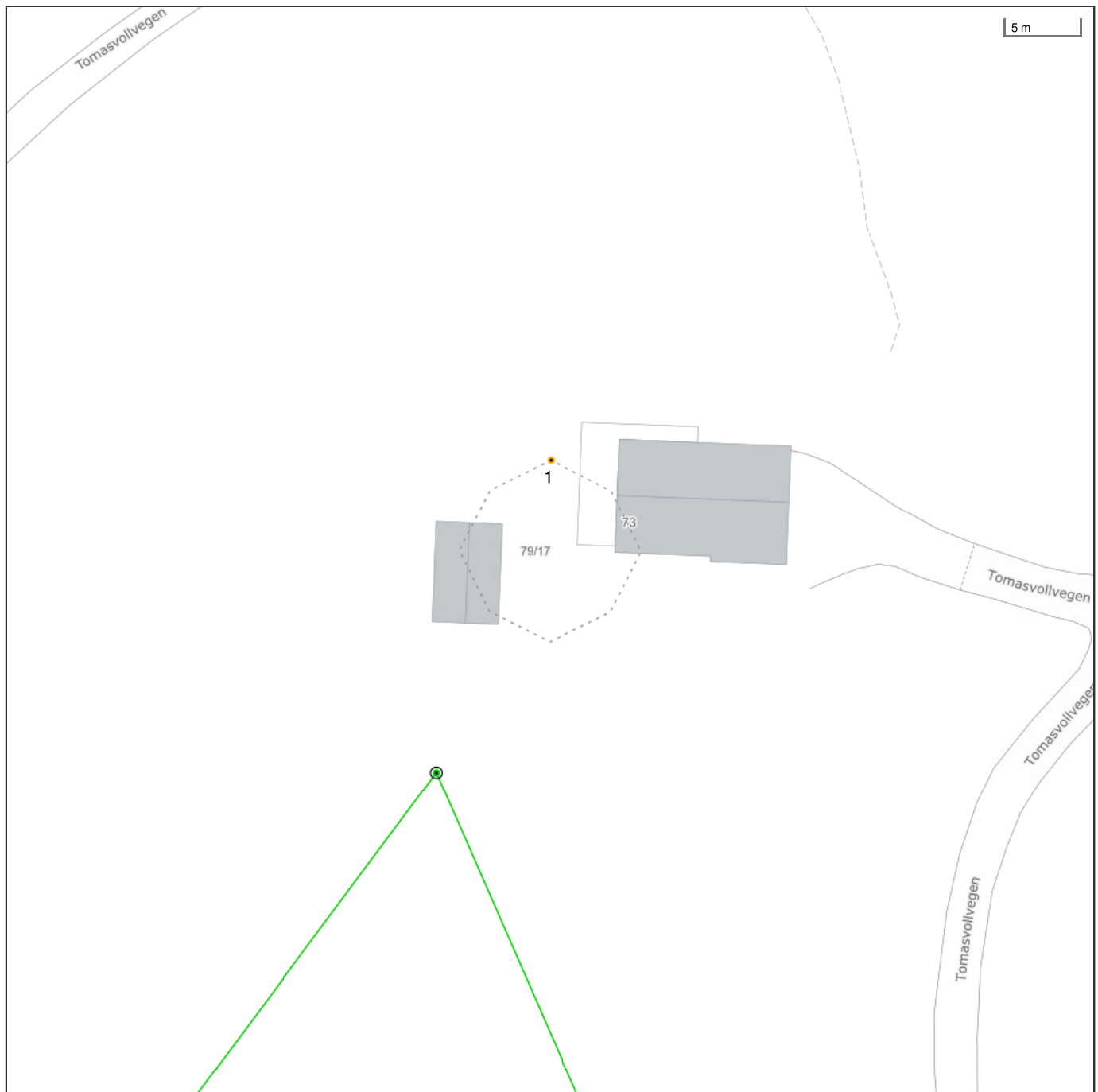
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	79/17	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 79/17//

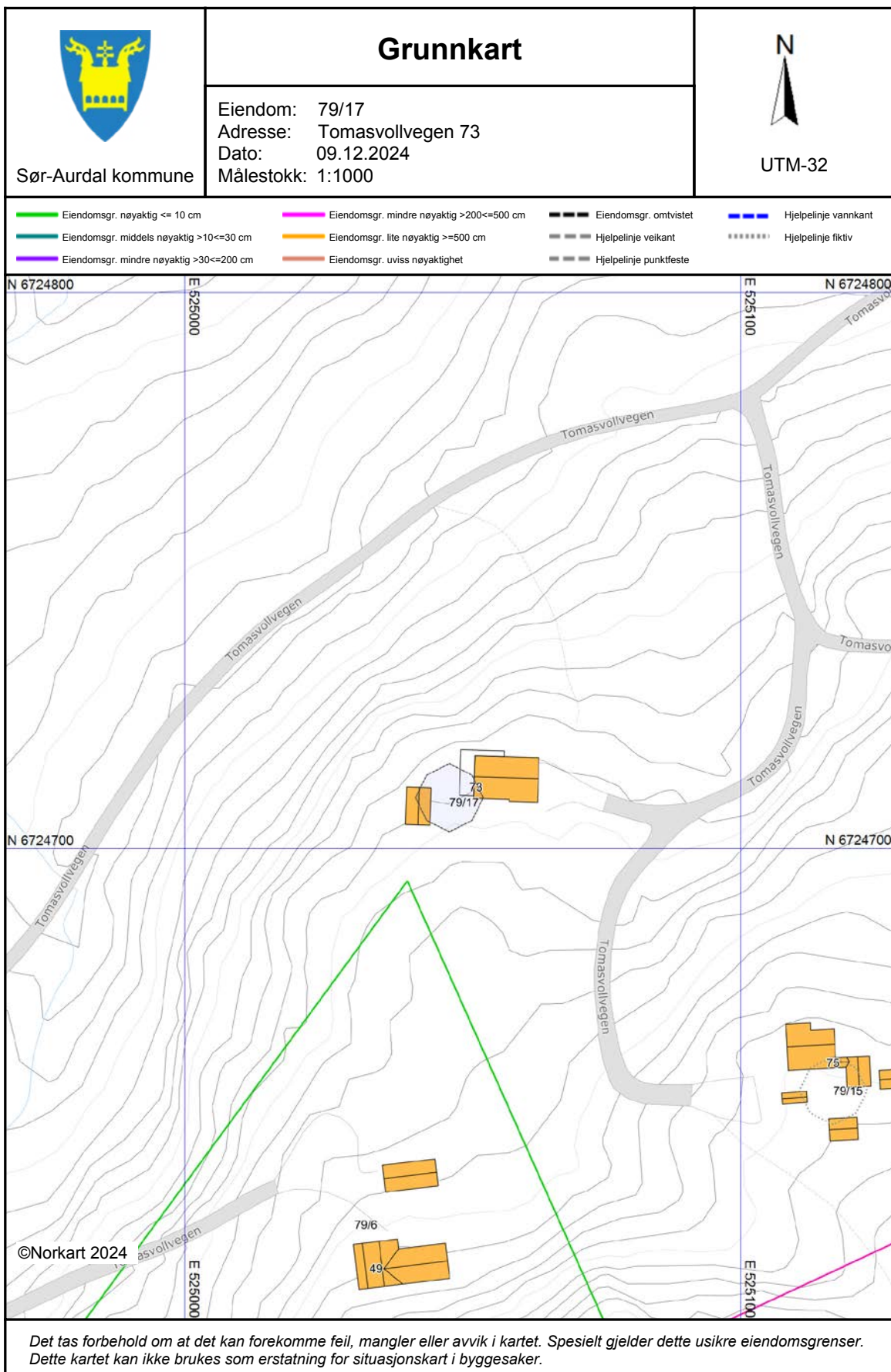


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		99,90 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6724709,080355	Øst	525047,590505
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6724715,2	525047,59	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	





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:
16.12.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tomasvollvegen 73, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Søknad hytte fra 1969 og anneks fra 1975	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 09.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tomasvollvegen 73, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

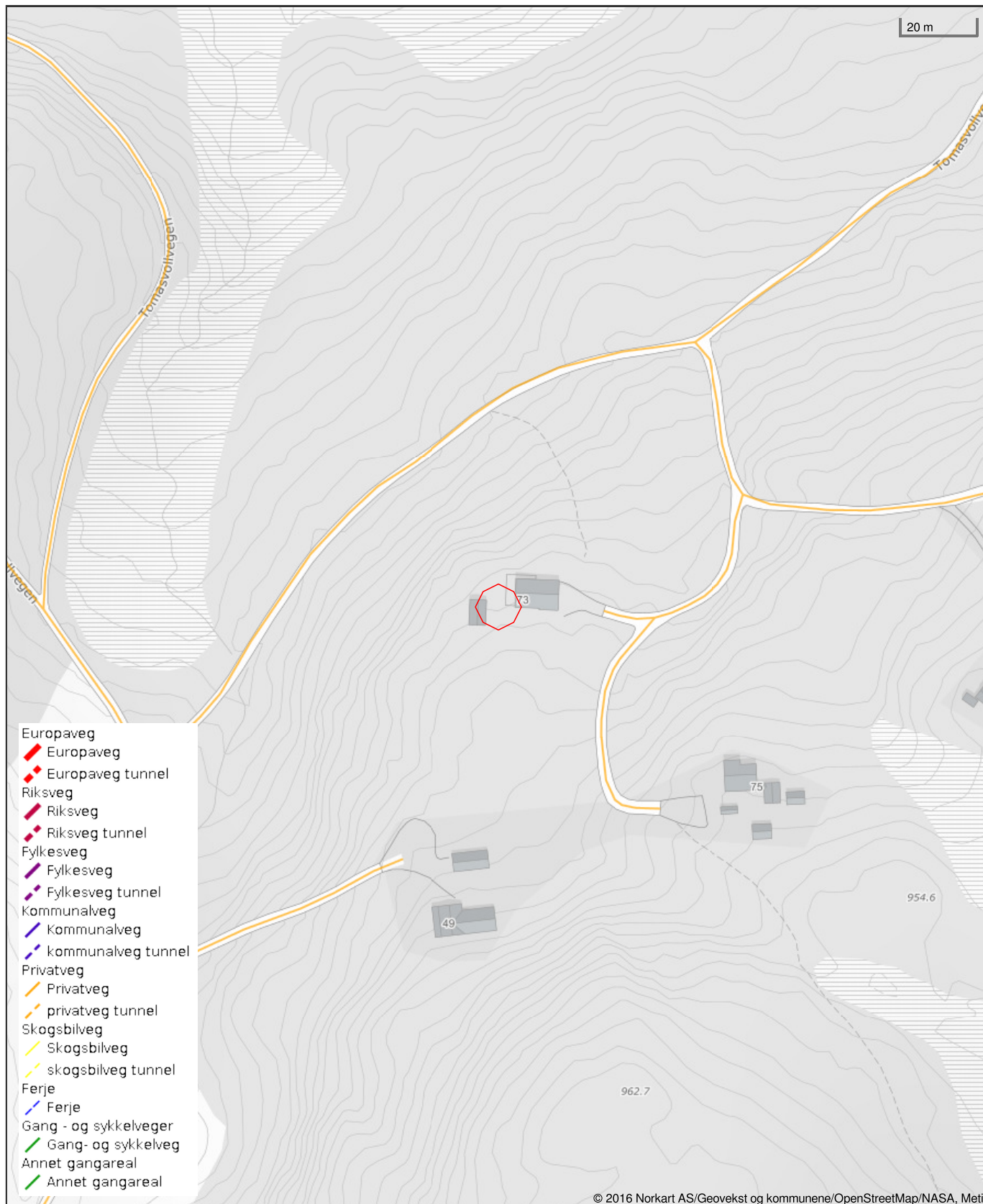
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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 - 79/17//



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: 09.12.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	183995454	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195044333	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tomasvollvegen 73, 3528 HEDALEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183995454

BruksenhetId	183997970	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195049068	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183997970.

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: 09.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tomasvollvegen 73, 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	2 027,10 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	4 478,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	506800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 027,00 kr	2 027,10 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	2 157,50 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	438,50 kr
				Sum	4 623,00 kr	4 623,10 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 UTEVERING 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: 09.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tomasvollvegen 73, 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

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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 100 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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 trafiksikker 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 en 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/ Vassfaret Utvikling AS

F2 Bergesetra

F5 Skartjern

F6 Svarttjernlia

F8 Helseningsberget

F9 Høgbrenna

F10 Søbekksætra

F11 Søbekksætra

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

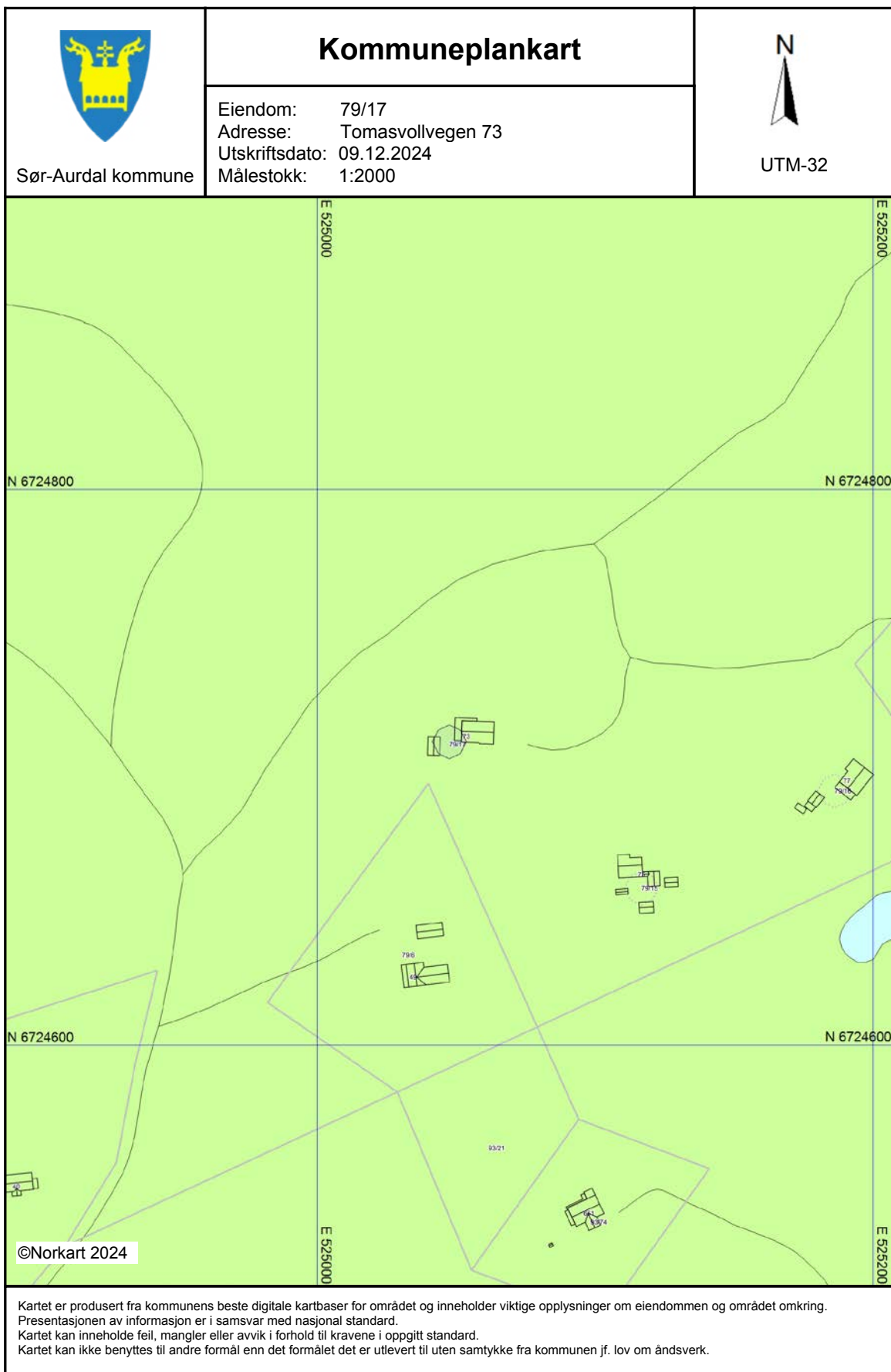
Regulerings- og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal gjelde ved siden av kommunedelplanen i den grad det ikke er motstrid. Viser for øvrig til pbl § 11-6.

Se også rekkefølgekrav i § 1.

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

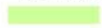
Vedtatt 17.12.2015

Nasjonal PlanID	Navn	Vedtaks-år
0540R005	Svarttjern hyttefelt	1984
0540B009	H1 Endresætra	2004
0540B004	H2 Teinvatnet	2001
	H4 Åsliesætra	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 Helseningsberget	2004
0540R032	H16-H17 Søbekksæter	2001
0540B001	H18 Søbekksæter	2000



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu
 LNFR-areal - nåværende

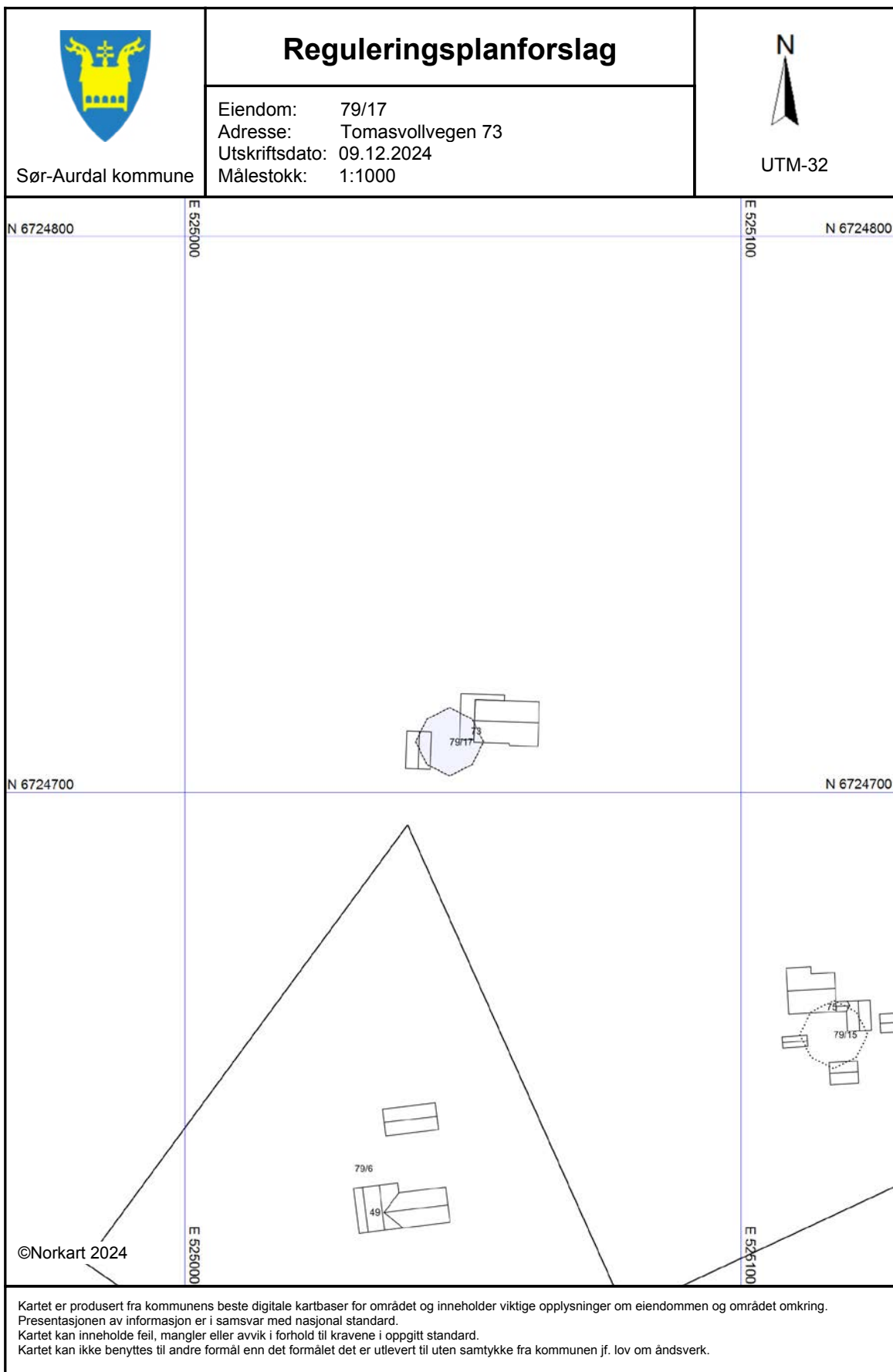
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

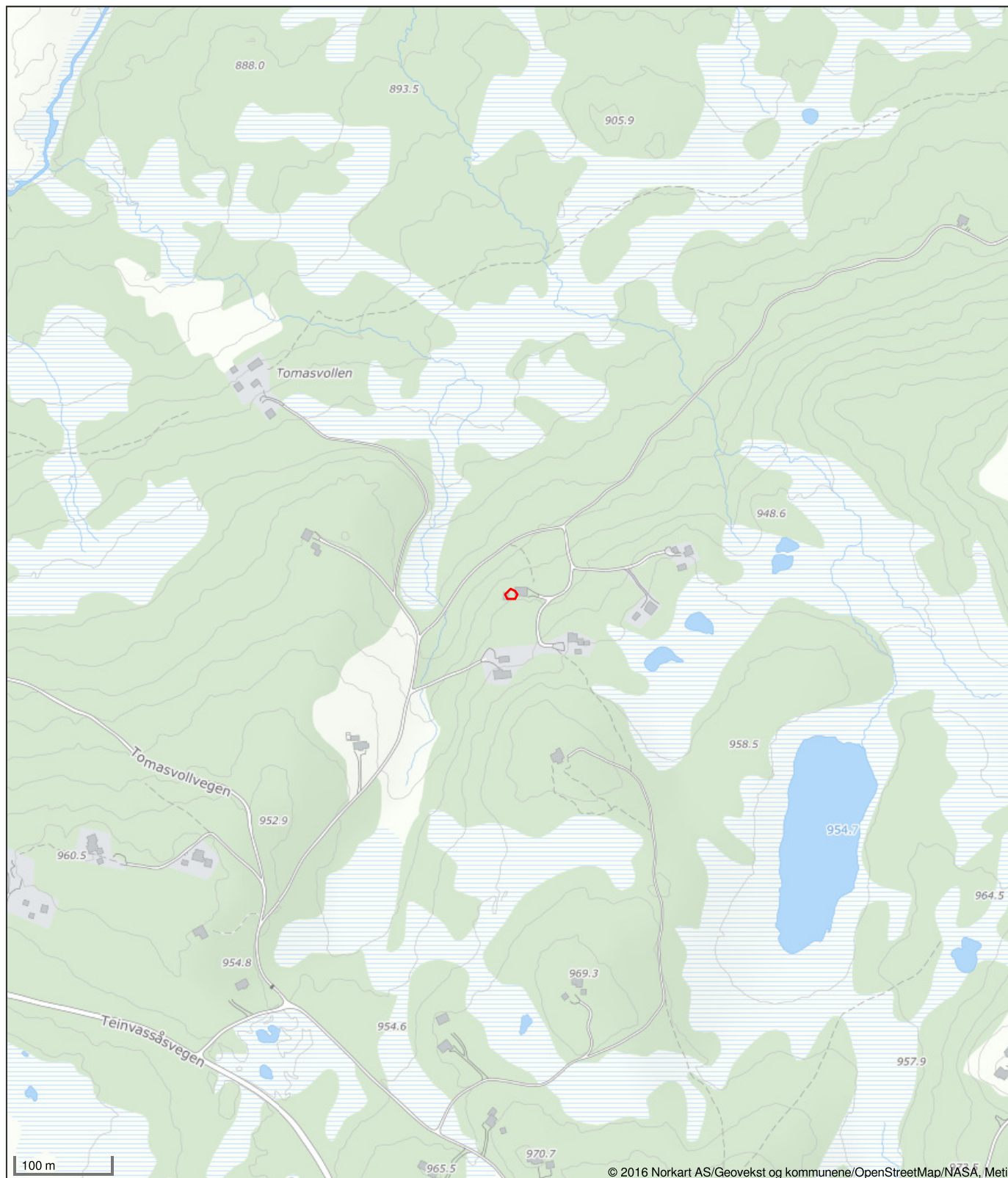
 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende



Oversiktskart for eiendom 3449 - 79/17//



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 79/17		
Utskriftsdato	09.12.2024	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.

7 Berørte datasett

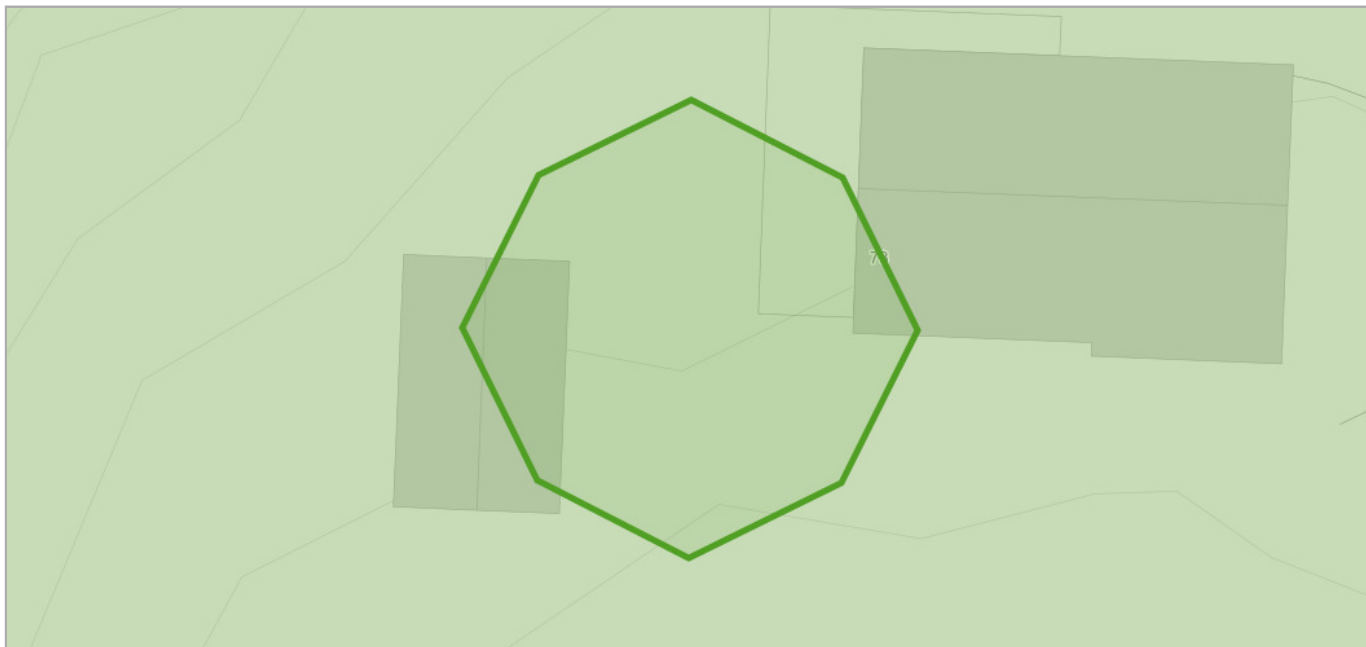
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Vernskog
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Verneplan for vassdrag

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	03.12.2024
-------	----------	---------	------------



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

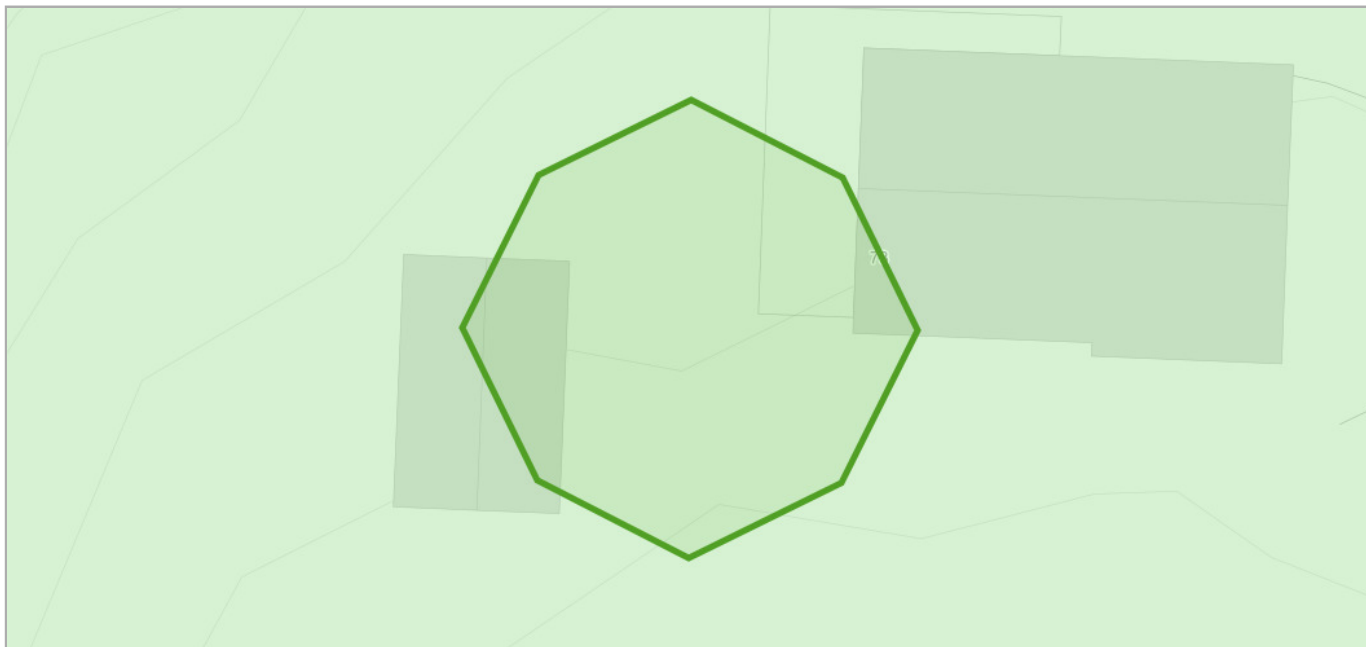
Skog

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog

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 infiltasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

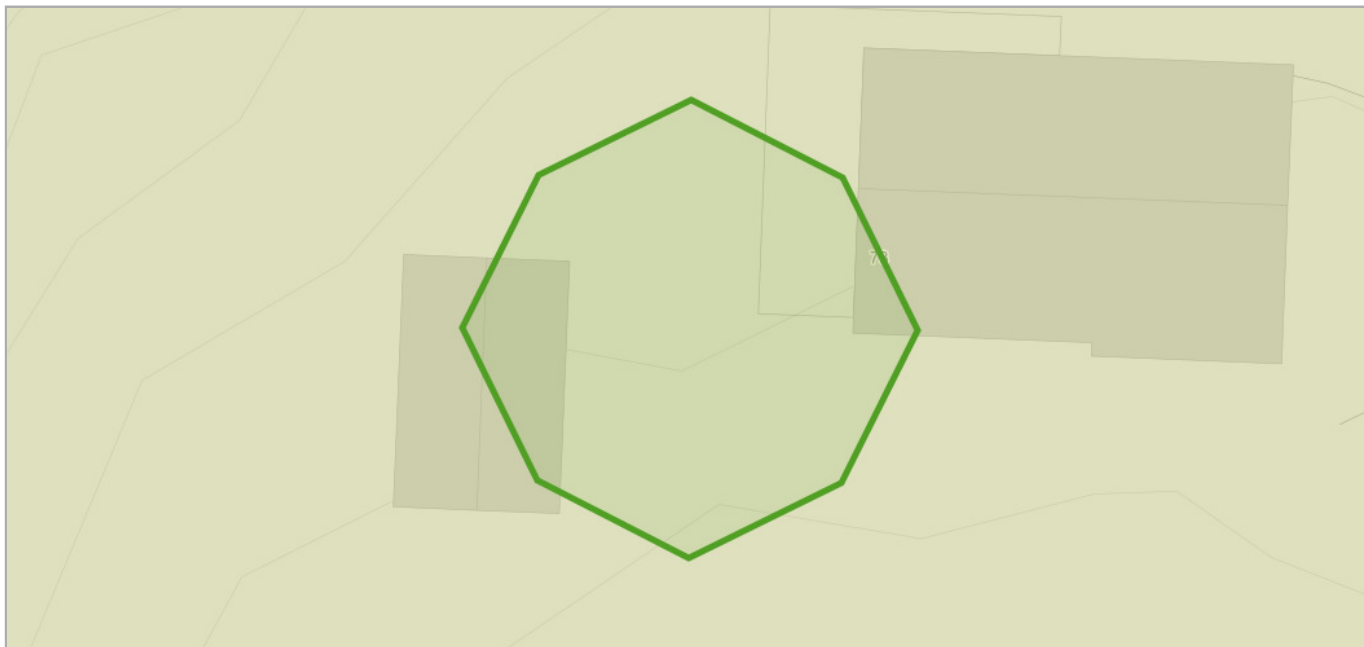
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.12.2024
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

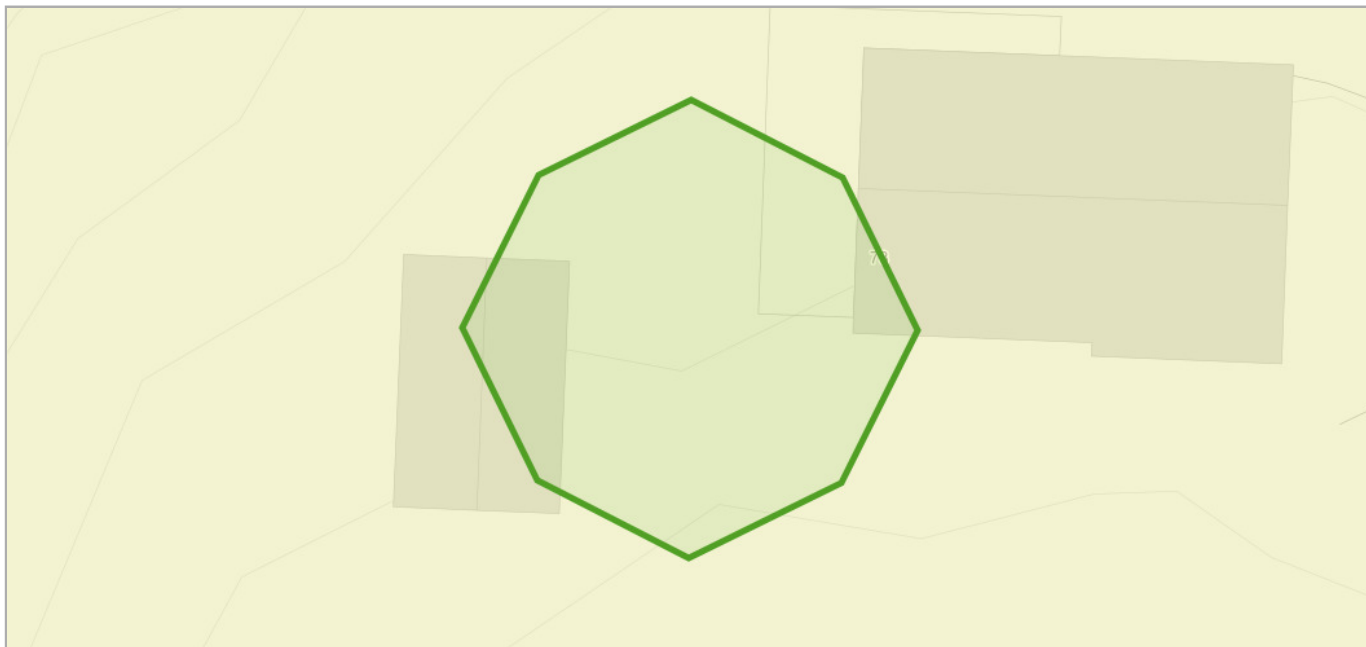
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert 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 kjennetegne 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
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.12.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

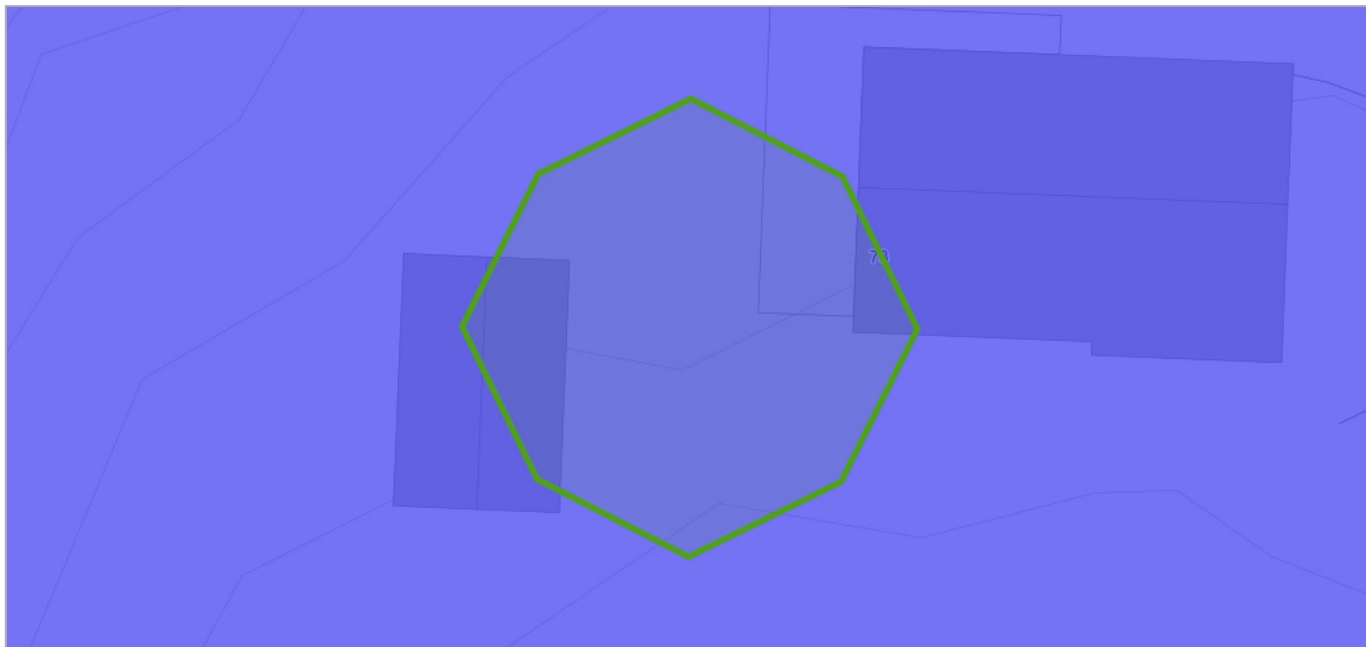
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.12.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

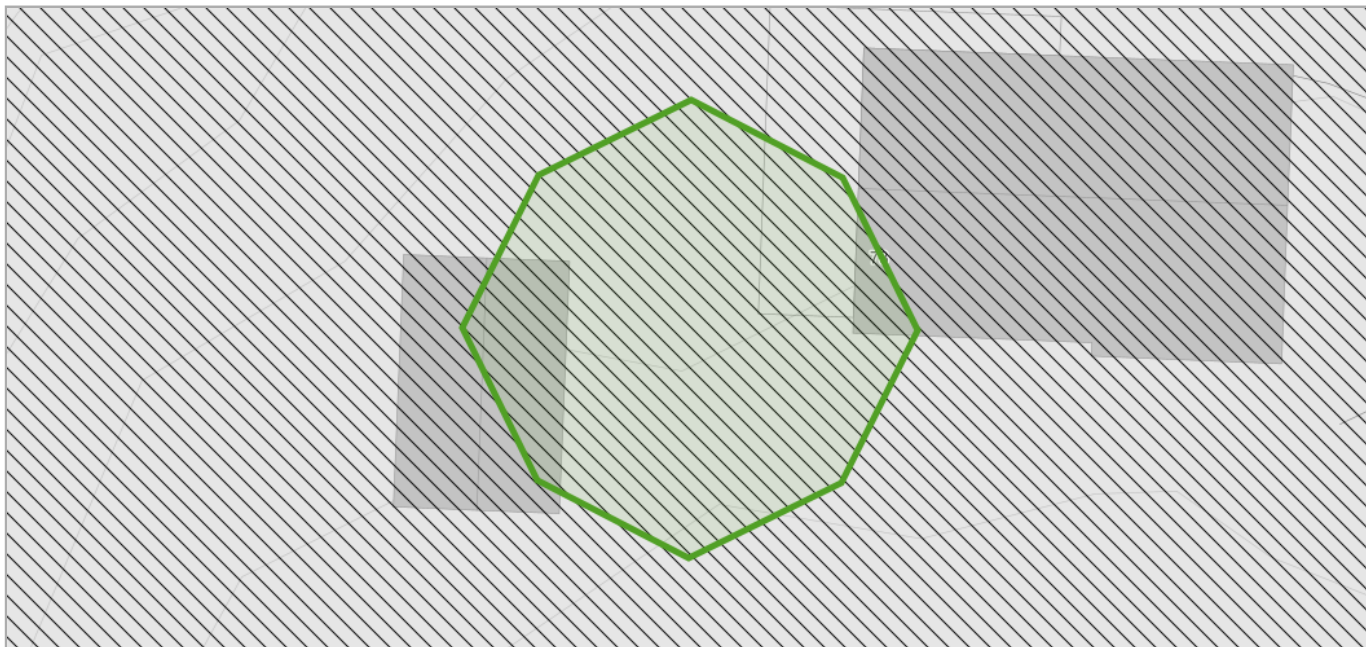
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Muggedøla

Vernskog

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



Om datasettet

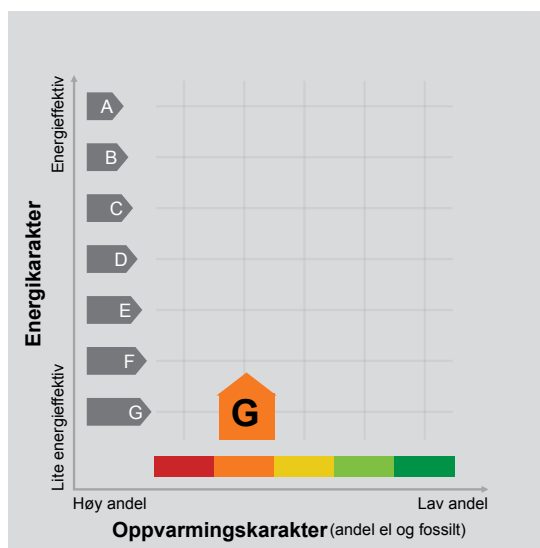
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

ENERGIATTEST

Adresse	Tomasvollvegen 73
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	195044333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58873
Dato	10.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
09.12.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 79 Bnr 17 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tomasvollvegen 73, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 352 606

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 17 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

09.12.2024 kl. 10.31

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

09.12.2024 kl. 10.30

Adresse(r) :

Gateadresse: Tomasvollvegen 73

Gatenr: 1182

Kommune: SØR-AURDAL

Postkrets: 3528 HEDALEN

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1992/4055-1/21 14.10.1992

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 250 000

Omsetningstype: Fritt salg

FJELD BERIT

FØDT: 04.11.1959 IDEELL: 1/2

FJELD TOR

FØDT: 21.02.1959 IDEELL: 1/2

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:

1969/1633-1/21 29.04.1969

ERKLÆRING/AVTALE

Plikt til å betale tilskudd i vei

GRUNNDATA

1969/1632-1/21 29.04.1969

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 79

BNR: 3

2020/959735-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0540 GNR: 79 BNR: 17

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.

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 1632 1969 29/4
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning 7A.

Tirs dag, den 9. juli 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Melgård nedre m/Tomasvollen g.-nr. 79 br.-nr. 3 av skyld mark 0.71 i Sør-Aurdal kommune. Forretningen er forlangt av Arne Gjorud, Hedalen

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

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾

Arne Gjorud

Av naboer:³⁾

Naboer fantes unødvendig å varsle.

Mennene valte til formann

Kristoffer Lie

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal ca. 2.5 dekar. I alt ca. 2.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen begynner i dalerøys som er opplagt i delat mellom Arne Gjoruds eiendom og Rolf Hanvolds hytteomt. Går derfra i vestlig retning 25m. til krys i jordfast stein.

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den 19

N. N.»

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

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

Denne stein ligger ved den gamle setersti mellom Gjørudsetra og Omsrudsetra (Waagaardsetra). Går derfra i nordlig retning 40 m. til nedlagt delerøys. Herfra fortsetter grensen i samme retning 55 m. til kryss i jordfast stein. Herfra i østlig retning 35 m. til jordfast stein med innhøgd kryss. Herfra i sørlig retning 40 m. til innhøgd kryss i fast fjell. Fortsetter i samme retning 30 m. til utgangspunktet. Det utskilte areal er ca. 2,5 dekar.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 ore

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 70 ore

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 20 dekar, annet areal ca. 600 dekar. I alt ca. 620 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Fjellbo "Valen"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

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

Kristoffer Lie Julius Wigen Dr. Horvath

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

..... formann.

..... sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET
I DELINGEN DEN 27/9 Sak 132/19 68
Guri Hansbråten

..... den 19.....

..... formann.

..... fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 79 b.nr. 17

Dagbok nr. 1633 19 67 29/4
Valdres sorenskriverembete

Kjøpekontrakt om fast eiendom
Til innhefting i panteboka

LANDBR. DEPT.
KONSEJONSKONTORET
- 9. OKT. 1968
SAK NR.

Sept. 1968

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede Arne Gjørud
og Arne og Karen Sofie Koss

LANDBR. DEPT.
KONSEJONSKONTORET
- 9. JAN. 1969
SAK NR.

er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg Arne Gjørud

selger til Arne og Karen Sofie Koss

min eiendom*)

a. (landeiendom) gr.nr. 179 br.nr. 17, av skyld mark 001

i Sør-Aurdal herred,

b. (byeieendom) matr.nr. til gate i

for omforenet kjøpesum stor kr. 2.000,- (To tusen)

Kjøpesummen avgjøres således

Hele beløpet på tomten av størrelse 4,8 mål 2,5 dekar

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ovner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr -

Kjøperen overtar eiendommen den og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. i

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assurance-summen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: «Hus på

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel*), gebyr for tinglysing av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt
- % provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**):

Skjøte på eiendommen utstedes når søknad om konsesjon
er godtatt.

Ved kjøpet overtar kjøperen alle rettigheter med
eiendommen.

Kjøperen betaler en engangsutbetaling til andel av
allerede anlagt felles skogsbilvei til tomten.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

den 26-1-68

Som selger:

Som kjøper:

Nabolagsprofil

Tomasvollvegen 73

Høyde over havet

941 m



Offentlig transport

Nesbyen stasjon Linje F4	35 min 29.9 km
Nerbykrysset Linje 311, 332	21 min 17.2 km
Lisbråten Linje 311, 332	22 min 18.1 km

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 30 min
Gjøvik	1 t 59 min
Sandvika	2 t 10 min
Oslo	2 t 25 min

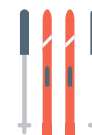
Ladepunkt for el-bil

Joker Hedalen	24 min
---------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 97 m



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 52 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

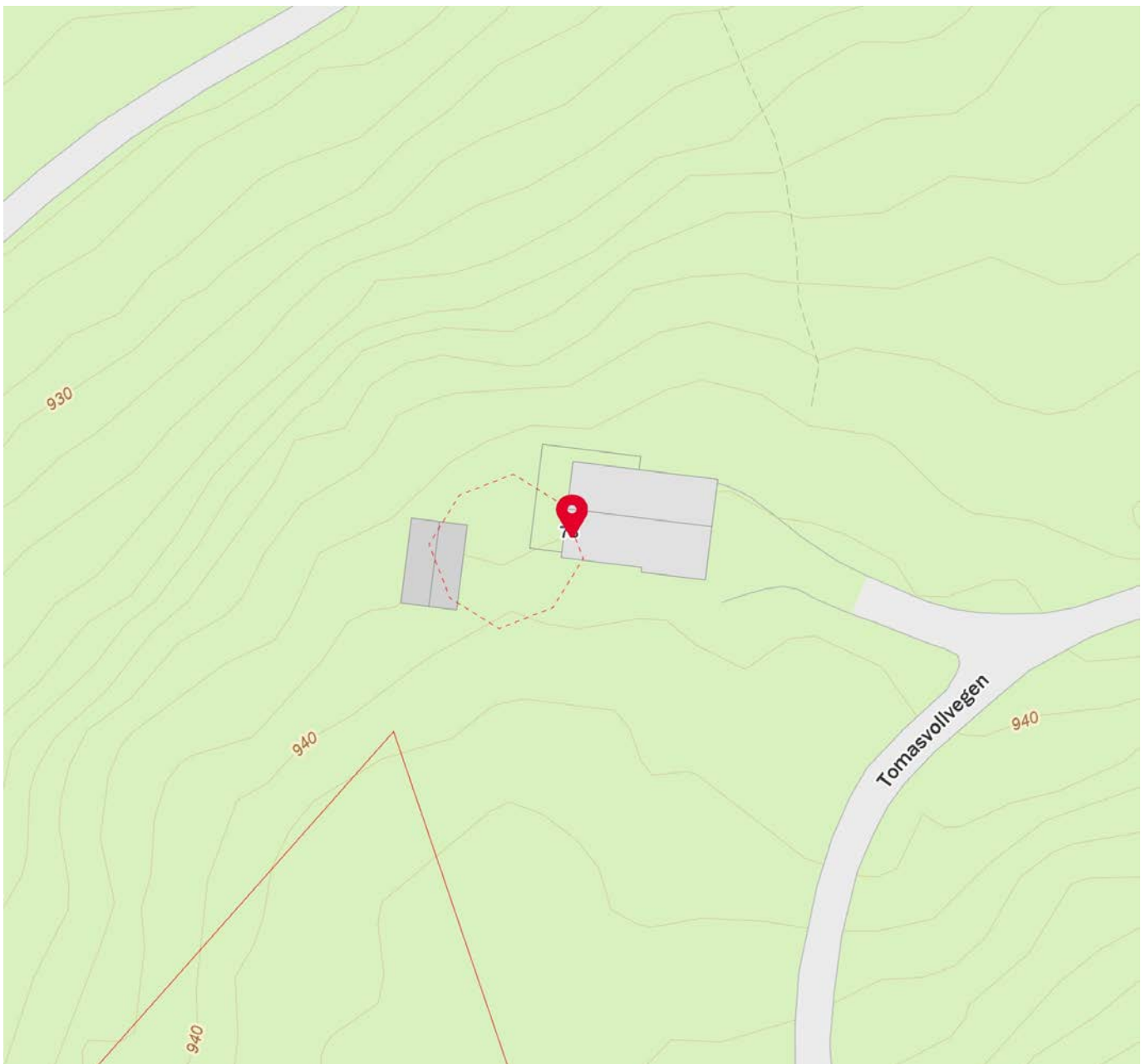
Hedalen Stavkyrkje	19 min
Hellebekk turistsenter	41 min

Sport

Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min 19.6 km
Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	29 min 23.5 km

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	24 min 20.1 km
Joker Finnøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	33 min 27.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tomasvollvegen 73
3528 HEDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre