

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 31 100,-
Total ink omk.: Kr 1 221 100,-
Selger: Vera Martinsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total: 63/74 m²
Tomtstr.: 2864.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 52

Oppdragsnr.: 1201240042

Koselig hytte med fin beliggenhet på Teinvassåsen i flott turområde.

Lauvhøgdsvegen 143 er det godt sted å komme opp til! Her finner du en lys og trivelig hytte med fin plass til hele familien. Hytta ligger på en fin naturtomt ca. 930 moh, og er omgitt av gode turmuligheter året rundt.

Eiendommen ligger solrikt til på Teinvassåsen, et populært hytteområde på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen. Det er gode turmuligheter i nærområdet sommer som vinter, og kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv.

- Hytta er lys og luftig med mønet himling i stue
- Pen peis med innsats og Wallas parafinbrenner "ring hytta varm"
- Tre soverom med 7-8 sengeplasser
- Hyttebad med Jets-toalett (vakuumtoalett er ikke omsøkt ved etablering)
- Fine terrasser
- Uthus
- Solcelleanlegg og aggregat

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	30
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	81
Informasjon fra kommunen	86
Informasjon om slamanlegg	112
Bekreftelse på formuesverdi	113
Tinglyste dagbøker	116
Budskjema	127

Om Lauvhøgdsvegen 14

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 37 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Stue, kjøkken, hyttebad, vindfang og tre soverom.

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod/aggregatrom og utedo

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen. Denne har gulvareal på ca 1,4 m².

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2864.7 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig naturtomt beliggende i svakt hellende terreng med gress, lyng og steiner/bergknauser. Det vokser også litt gran og bjørk på tomten.

Eiertomt. Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Lauvhøgdsvegen 143 er det godt sted å komme opp til! Her finner du en lys og trivelig hytte med fin plass til hele familien. Hytta ligger på en fin naturtomt ca. 930 moh, og er omgitt av gode turmuligheter året rundt.

Eiendommen ligger solrikt til på Teinvassåsen, et populært hytteområde på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen. Det er gode turmuligheter i nærområdet sommer som vinter, og 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.

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 300 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 alpinanlegg fine alternativ. Nesbyen alpinanlegg er ligger en snau times kjøring unna, mens det til Aurdal alpinanlegg er ca. en times kjøring.

Teinvassåsen ligger i overkant av to timers kjøring fra Oslo. Fra hytta er det ca. 22 km til Joker Hedalen med et bredt vareutvalg og høy service. I Hedalen finner en også bla. barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og Hedalen Stavkirke. Stavkirken stammer trolig fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres. Til familievennlige Nesbyen med sommer- og vinteraktiviteter, spisesteder og butikksenter er det ca. 30 km.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre til Sandvika og og følge E16 videre i retning Fagernes. Ta av E16 i Nes i Ådal, og følg FV 243 videre til Hedalen og Hedalen Stavkirke.

Fra Hedalen Stavkirke fortsetter en ca 8,4 km til automatisk bom (kr. 70,-), og videre ca 7,2 km, før en tar til høyre skiltet "Lauvhøgdsvegen".

Følg veien ca 1,4 km og hytta ligger på høyre side av veien.

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte oppført fra ca 1976 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og det er registrert noe avvik i forhold til godkjente tegninger. Endringer som større terrasse og endret plan er vurdert som søknadspiktige. Det er også etablert andre tiltak som er naturlig å vurdere som søknadspiktige dette gjelder solcelleanlegg på frittstående søyle og frittstående terrasse.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som pumpes/ bæres inn i bygget. Etablert avløpstank for toalett krever normalt sett utslippstillatelse, dette foreligger ikke.

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert betydelige retningsavvik, i tillegg er det mangelfull funksjon drenering, og setninger i fundament. Takteking står for utskifting.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot hyttebad 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 snart 50 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Uthusbygget inneholder materialer med kreootimpregnering. For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

- Fritidsbolig -

Byggeår: 1976. Ihht.byggetillatelse

Modernisering: 2020 Etablert strømsystem med stort utvendig solcelleanlegg og Nytt aggregat medautostart og fjernstyrt.

Standard: Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. Strøm fra aggregat og større solcelleanlegg. Vakuumtoalett Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold: Hytta har bygningsdeler som i hovedsak er fra byggeår. Dette gjelder blant annet taktekking av shingel. Taktekking må byttes etter at det er registrert lekkasjer ca 2021 Registrerte setninger med påfølgende innvendige retningsavvik. Høydeforskjeller på innvendige gulv på ca 50 mm. Justering må påregnes. Justering og oppretting av pilarer må påregnes. Utvendig kledning har noe oppsprekking og vedlikeholdsbehov. Utskifting av enkeltbord må påregnes. Vinduer har noe misfarget treverk grunnet kondensering.

Justering vinduer og dører må påregnes. Generelt løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking består av shingel og noe enkel papp lagt oppå deler av shingel. Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng- Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Stigetrinn er montert opp mot pipe.

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 mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass. Ytterdør med trepanel på utsiden.

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament/ pilarer. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Rekkverk er snaut 80 cm høyt. Foran inngang er det tretrapp ned på terreng. Det er etablert frittstående terrasse med punktfundamenter, impregnert treverk i gulv. Det er etablert sittebenker i tre.

INNENDIG

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panel er beiset/ malt. Normal bruksslitasje og sollyspåvirkning.

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

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Bygget har stålpipa med isolerte elementer fra elementpeis og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Elementpeis med innsats i stue. Funksjon er ikke testet ved befaringen.

Ukjent alder og monteringsstidspunkt.

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.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert under hytta i kryprom. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ikke testet. Ikke synlige skader visuelt. Det forutsettes at vegg-gjennomføring er utført i henhold til monteringsanvisning.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng.

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og i hovedsak malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Ut fra registrerte forhold rundt fundamentering og bevegelse gjennom året må en påregne behov for justeringer.

- Uthus -

Byggeår: 1985. Oppgitt i tidligere takst fra 2017.

Tilbygg: 2018 Tilbygg utedo utført av eier som selvbygger

Standard: Enkelt uisolert uthusbygg med aggregat og sikringstavle for el-opplegg.

Vedlikehold: Bygning med bygningsdeler fra byggeår. Utskifting av bygningsdeler og løpende vedlikehold må påregnes.

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av pilarer på grunn.

Gulvkonstruksjon av kreosotimpregnerte sviller oppå fundament. Bruk av kreosot er pr i dag ikke lovlig ved nybygging. Yttervegger av reisverk. Uisolert. Stående utvendig kledning av trepanel. Saltakkkonstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av shingel

Lemmedør ved inngang.

Bygget inneholder aggregat som produserer strøm til hytta. Det er 2 aggregat med forskjellig produksjonsevne. Aggregat har eksosrør ut av vegg. Det er i tillegg avtrekksvifte som kan startes ved bruk av aggregat. Aggregatene er koblet til sikringsskap i uthuset. Det er jordkabel inn til hytta. Aggregat er ikke flyttet, kun lett synlige deler av eksosutlufting er besiktiget. Bruk av bensindrevne motorer inne i bygning må skje med forsiktighet, både i forhold til brann og i forhold til kullosforgiftning.

Tilbygg med utedo har enkel punktfundamentering, trebjelkelag, enkelt bindingsverk, utvendig stående trekledning, pultak med papptekking.

Det er ytterdør av tre og vindu med koblete glass. Innvendig er det tregulv og veggkledning av MDF plater. Dobenk av tre med isoporlokk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Tak, det ble lagt på papp der det var skader. Taket må skiftes i år

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? -

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt opp rekkverk på terrassen. Lagt papp på taket der det var skader.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? - Ja. Se Tilstandsrapport

Tilleggs kommentar:

Det er satt opp kraftpakke slik at det er 220w strøm i hytta. Dette er gjort i egeninnsats og av Hytteservice i Hedalen.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Uthus:

Aggregatrom/lager og utedo.

Standard

Lun og koselig hytte beliggende på en stor og trivelig naturtomt. Her er det mulighet for mange fine uteplasser, og på hyttas store, delvis overbygde terrasse er det god plass til utemøbler. Nær hytta er det også laget en frittstående platting med sittebenker. Her er det koselig å samles rundt bålpanna en fin sommerkveld!

Hytta har overbygd inngangsparti i tilknytning til terrasse, og et praktisk vindfang med litt garderobeplass.

Stua er åpen og luftig med mønet himling og fem flotte tømmeråser. De mange vinduene slipper inn godt med lys, og en vakker peis med innsats sørger for den gode hyttestemningen! I tillegg til peis er det montert Wallas T40 parafinbrenner med "ring hytta varm", slik at det er lunt og godt å komme opp til hytta en frisk høstkveld. Plasttank for brensel til Wallas er plassert på terreng under hytta.

Fra stua er det åpent inn til en koselig spisestue. Her er det hyggelig å samles til gode måltider etter en lang dag ute i naturen.

På kjøkkenet er det underskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum, og avløp til terreng. Kjøkkenet har også en smal, flislagt benk, og over kjøkkenbenkene er det mange åpne hyller. Frittstående gasskomfyr og kjøl- og frysenskap på solcelle.

I hytta er det tre soverom med til sammen 7-8 sengeplasser. Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, ett soverom med to køyesenger (en overkøye er tatt ned) og ett med en køyseng. På alle soverommene er det klesskap.

Badet er lyst og delikat med grå baderomsinnredning med nedfelt servant. Frittstående dusjkabinett med 12v pumpe. Jets toalett med pumpe og vannbeholder innebygd i baderomsinnredning. Toalettet har avløpsrør til tett tank under bygget av plast, mens avløpsrør fra vask og dusj er avsluttet under bygget. Badet er ikke ett fullverdi våtrom, bla. tregulv og panel på veggene. Det foreligger ikke utslippstillatelse for doløsning med vakuumtoalett etablert med tett tank (se mer info under punktet "vei, vann og avløp" i prospektet).

Hytta har som nevnt en stor terrasse, og på terrassen er det en liten bod med plass til ski ol. Ytterligere lagringsplass i uthus, hvor det også er aggregatrom, og utedo. Terrasse er noe større enn tegninger viser, og utvidelse av terrasse er vurdert som

søknadspliktige her (se mer info under punktet "ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse" i prospektet)

Hytta har solcelleanlegg fra ca. 2020, oppført uten lovlig godkjenning (se mer info under punktet "ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse" i prospektet). Anlegget består av frittstående søyle med solcellepaneler. Styringstavle med sikringer, omformere og batteri plassert i skap i vindfang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Omformer for 230v strøm og tilførsel fra aggregat plassert i uthus. Aggregat har fjernstart tilkoblet solcelleanlegget. Selger betegner solcelleanlegget som kraftpakke, stort solcelleanlegg med god kapasitet.

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

Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking - TG: 3

Taktekking består av shingel og noe enkel papp lagt oppå deler av shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Løsning ved kilerenne har utførelse som kan føre til lekkasjer. Pappsjikt lagt oppå shingel er av type beregnet for undertak.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Taktekking står rett og slett for utskifting. Bør iverksettes snarest for å hindre vanninntrengning i bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag - TG: 2

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng-

Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført.

Stigetrinn er montert opp mot pipe.

Vurdering av avvik:

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

Mangler takrenne på hele baksiden av bygget. Vann ledes til terreng ved pilarpunkter.

Konsekvens/tiltak:

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

Takrenner bør monteres også på baksiden av bygget.

Veggkonstruksjon - TG: 2

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 48 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser 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.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av taktekking bør en vurdere å etablere fullverdi lufting av konstruksjonen.

Vinduer - TG: 2

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm. Misfarging treverk er typisk symptom med kondensering på glass/ vinduer spesielt i vinterhalvåret ved oppvarming. Det er registrert avvik på utvendig omramming rundt vinduer. Det er stedvis glipper og hull som kan føre til

at nedbør kan trekke inn bak kledning.

Konsekvens/tiltak:

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendig omramming bør gjennomgås og utbedring utføres der det er behov.

Utskifting av vinduer må vurderes.

Dører - TG: 2

Ytterdør med trepanel på utsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Utskifting av ytterdør bør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 2

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament/ pilarer.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverkstopp. Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Andre utvendige forhold - TG: 2

Det er etablert frittstående terrasse med punktfundamenter, impregnert treverk i gulv.

Det er etablert sittebenker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenter har setninger og skjevheter, fører til høydeforskjeller på gulv. Krav til rekkverk er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tiltak med stabilisering av fundamenter og oppretting bør gjennomføres. Rekkverk må etableres i henhold til gjeldene krav.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på pilarer.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fra åpning mot stue til dør fra kjøkken til soverom er det ca 40 mm høydeforskjell

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.

Radon - TG: 2

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller - TG: 3

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert stående vann på terreng under hytta. Avløpsvann fra dusj/ vask ledes rett til terreng under bygget.

Det er ikke etablert dampsperre på grunn under bygget.

Konsekvens/tiltak:

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Tiltak for å lede vann bort fra kryprom bør iverksettes for å forebygge skader på fundamenter og fuktopptrekk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM - HYTTEBAD

Overflater vegger og himling - TG: 2

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

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:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt

for vannsprut.

Overflater Gulv - TG: 2

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i rommet er bygd uten fall og med treverk/ tregulv i område definert som våtsone sammen med gulv i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater byttes i våtsoner det vil si hele gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt - TG: 3

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er bygd uten sluk og membran/ tettesjikt. Vannsøl på gulv og vegger kan føre til skader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres.

Bruk av vann før dette er etablert må skje med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning - TG: 2

Det er montert vakuum toalett med vannsisterne i kasse i rommet. Det er underskap med benkeplate og b\nedfelt servant/ vask. Det er hyttedusj med 12v kannepumpe i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak gjennomføres sammen med andre forbedringer av tettesjikt/ membran.

Ventilasjon - TG: 2

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilerer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJØKKEN

Avtrekk - TG: 2

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG: 2

Det er noe plastrør fra dusj og vask med 12v kannepumper. Ingen faste vannledninger.

Funksjoner er ikke testet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst rørsystem fremstår kan føre til skader på rørapplegg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bruk må skje med forsiktighet for å unngå vannsøl på gulv. Etablering av fast rørsystem anbefales.

Ventilasjon - TG: 2

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Gjennomgang av bruk og funksjon eksisterende ventilerering gjennomføres. Eventuelle behov for forbedringer av eksisterende løsning vurderes.

Elektrisk anlegg - TG: 2

Solcelleanlegg fra ca 2020. Anlegget består av frittstående søyle med solcellepaneler, styringstavle med sikringer, omformere og batteri plassert i skap i vindfang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

Det er

omformer for 230v strøm og tilførsel fra aggregat plassert i uthus. Aggregat med fjernstart tilkoblet elanlegget. Eier betegner elanlegg montert ca 2020 som kraftpakke. Stort solcelleanlegg med god kapasitet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 2020 Opplyst i eiers egenerklæring

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet. I egenerklæring opplyser eier at det er gjort noe egeninnsats ved montering.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Ingen tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen.

Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Nei. 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser. Her er det i tillegg 230v anlegg med strøm fra aggregat.

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

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei. Ingen kjente branntilløp. Aggregat med bensindrift er plassert inne i uthusbygg. Rutiner for sikring mot brann må gjennomføres.

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja
Elkontroll anbefales grunnet manglende dokumentasjon utførelse og sluttkontroll.

Generell kommentar:

Elanlegg er ikke funksjonstestet ved befaringen. Her er det et nyere anlegg med kombinert opplegg med 12v og 230v. Sikring av barnsikring og eksosavtrekk for bensindrevet aggregat må sjekkes og eventuelle tiltak gjennomføres.

Branntekniske forhold - TG: 3

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Ukjent.

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

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

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Nei. Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

4. Er det skader på røykvarsler? - Ja. Røykvarsler er demontert ved befaringen. Remontering må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 3

Kun naturlig avrenning på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avrenning på grunn mangler fall / helning bort fra deler av tomte. Det er registrert stående vann under bygget ved befaringen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Drenering bør forbedres for å unngå at vann blir stående under bygget og rundt fundamenter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Fundamentering under bygget består av pilarer av murte blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert setninger og skjevheter i pilarer. En pilar ved bod terrasse er i ferd med å velte.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er registrert at det tidligere er gjort justeringer på høyder pilarer. Nye tiltak med justeringer må gjennomføres for å rette opp skjevheter. Skjeve pilarer må rettes opp. Tiltak med stabilisering av fundamentering bør gjennomføres. Dagens løsning vil føre til bevegelser gjennom året. Bevegelser vil forplante seg til bygningsdeler over fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold - TG: 2

Ved befaringen ligger det delvis snø mot bygget. I terreng som er synlig er det stedlig vegetasjon og steiner.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG: 2

Det er avløpsrør til tett tank under bygget av plast. Avløpsrør fra vask og dusj er avsluttet under bygget. Det er ikke vanntilknytning i bygget

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gråvannsavløp må ledes bort fra bygget. Det er ikke dokumentert utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tillatelse for utslipp må dokumenteres. Søknad kan medføre pålegg om forbedringer og kostnad til dette.

Septiktank - TG: 2

Antatt etableringsår, ikke dokumentert. Tett avløpstank av plast for vakumtoalett.

Plassert under hytta.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det avklares om det er krav til søknad om utslippstillatelse.

Oljetank - TG: 2

Antatt alder. Plasttank for brensel til Wallas er plassert på terreng under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tank er tilgjengelig for dyr ved at den står uten innkassing eller lignende.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tilstrekkelig sikring av tank og ledninger bør etableres for å forebygge eventuelle skader med påfølgende lekkasje.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Diverse

Eiendommen er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort.

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

Sør-Aurdal kommune skriver følgende i sin områdeanalyse:

- Inngrepsfrie naturområder
- Løsemasser
- Verneplan for vassdrag

Se vedlegg i salgsoppgave.

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

Peis med innsats.

Wallas Parafinovn med "ring hytta varm".

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000,-

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.792,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

Slamtømming: Grunnsats pr tømning: kr. 1.405,- + Slamsugebil kr. 1.185 ,- pr. m³.

Formuesverdi primær

Kr 223 538,-

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 85,-, mulighet for årskort.

Velavgift, ingen fast kostnad. Avtales årlig etter behov (vedlikehold vei m.m.). Kostnad for 2023: kr. 1.000,-
Brøyting kr. 3.000,-

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 52 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/86/52:

01.04.1977 - Dokumentnr: 1521 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

27.08.2001 - Dokumentnr: 3374 - Erklæring/avtale

Plikt til felles vedlikehold og driftsansvar for vannpost

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1974 - Dokumentnr: 5345 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:86 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 537413 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:86 Bnr:52

01.04.1977 - Dokumentnr: 1521 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:17

Bestemmelse om veg

27.08.2001 - Dokumentnr: 3374 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:86 Bnr:35

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.

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Bygget har noe annerledes utforming og størrelse enn det tegninger viser. Deler av opprinnelig terrasse ser ut til å være innbygd i hytta. Terrasse er noe større enn tegninger viser. Utvidelse av hytte og terrasse er vurdert som søknadspliktige her. Eier opplyser at utvidelser var gjennomført før denne kjøpte eiendommen i 2017. Det er etablert stort solcellepanel på plassen mellom hytte og uthus. Ut fra reguleringsbestemmelser for LNFR områder er alle tiltak søknadspliktige. Anlegget er oppført uten lovlig godkjenning.

Det er også manglende utslippstillatelse for doløsning med vakummtoalett etablert med tett utvendig tank. Samlet sett er det behov for kontakt med bygningsmyndighetene for å forsøke få godkjent tiltak som ikke er omsøkt. Søknader nå vil kunne utløse kostnader blant annet til avløpsanlegg.

Frittliggende terrasse er bygd med deler over 50 cm over terreng, dette utløser søknadsplikt.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

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.

Vei, vann og avløp

Vei inn i området fra hovedvegen Teinvassåsvegen består privat vei med låst bom. Veien brøytes gjennom vinteren. Det brøytes også inn på eiendommen etter avtale med brøytemannskap. Veien har grusdekke. Veien driftes av hyttevel for Lauvhøgda. Det er ca 20 medlemmer i veiet. Lauvhøgda Vel omtales av eier som en veldrevet velforening.

Enkelt avløp fra vask og dusj er ledet til terreng under hytta. Avløpsvann blir liggende på terreng under bygget og bør ledes bort fra bygget.
Vakuumtoalett har avløp til tett tank. Anlegg med vakuum toalett skulle vært omsøkt ved etablering, noe som ikke er gjort. Ved søknad om utslippstillatelse må en påregne pålegg om etablering av fullverdig infiltrasjonsanlegg.

VKR opplyser: Privat septikanlegg.

Tett tank på 2 m3 som tømmes årlig. Sist tømming ble utført 07.07.2023. Anlegget tømmes med slamsugebil.

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

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Delarealer:

Delareal 2 865 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 kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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

1 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 100 (Omkostninger totalt)

47 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 221 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 237 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 239 800 (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 31 100,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

19.06.2024





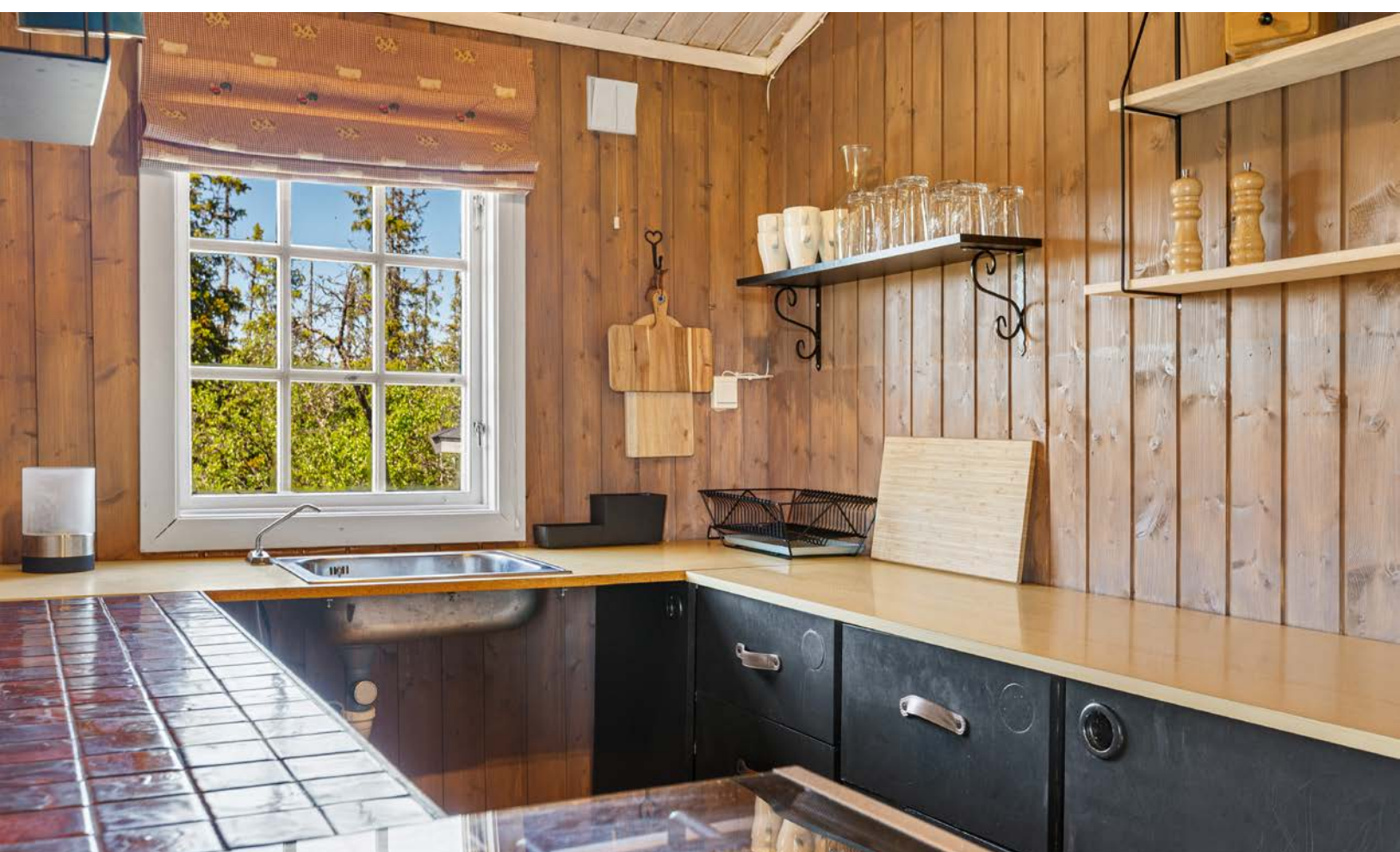
Velkommen inn!

















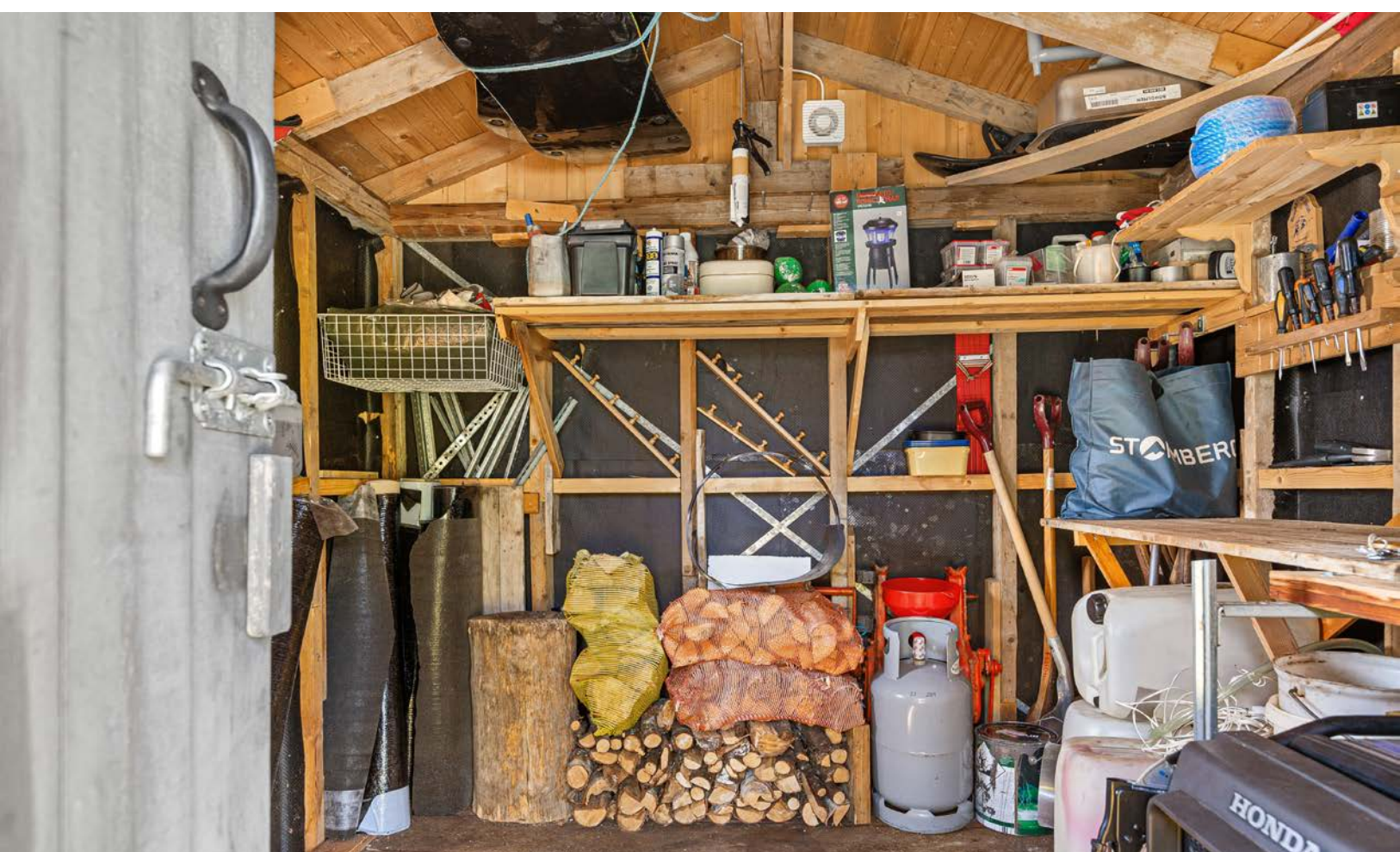




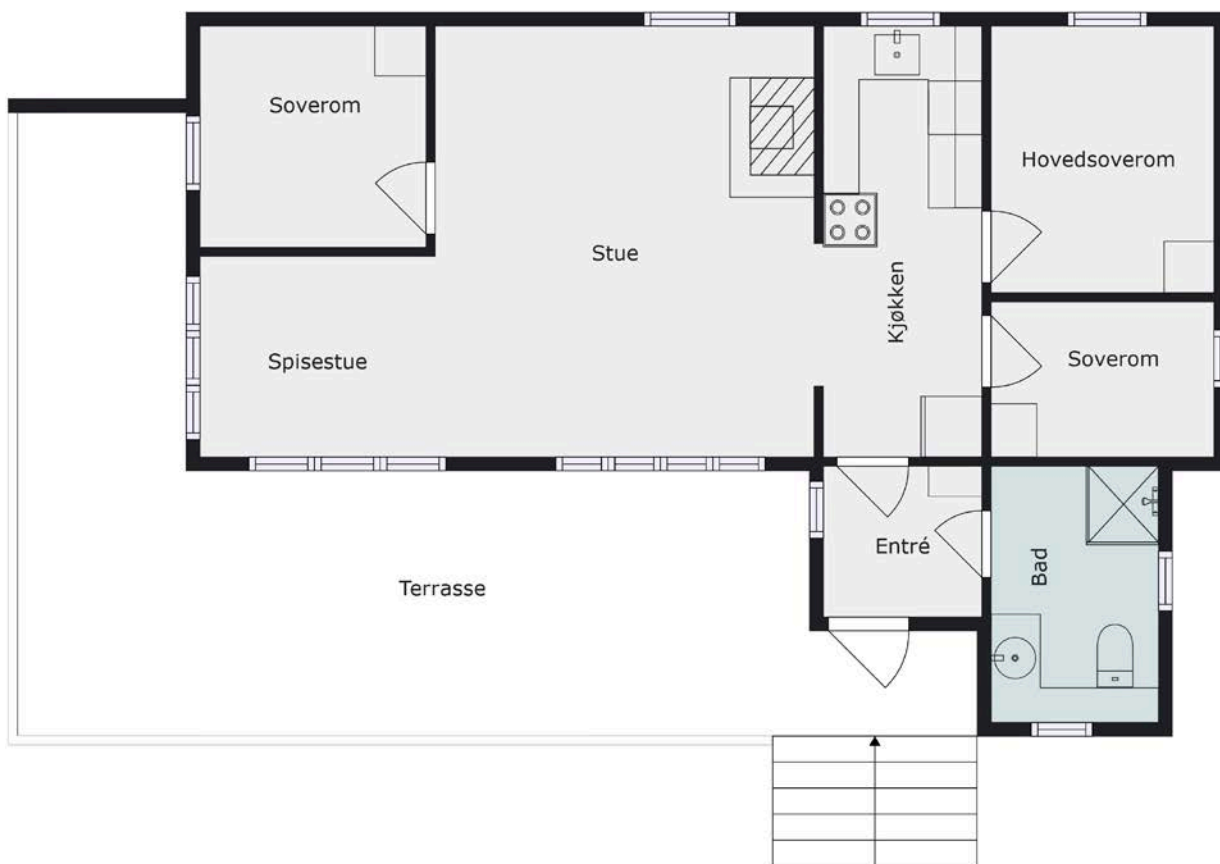












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lauvhøgdsvegen 143, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 86, bnr. 52

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 19145-1267

Referansenummer: HL6817

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 fra ca 1976 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og det er registrert noe avvik i forhold til godkjente tegninger. Endringer som større terrasse og endret plan er vurdert som søknadspliktige. Det er også etablert andre titak som er naturlig å vurdere som søknadspliktige dette gjelder solcelleanlegg på frittstående søyle og frittstående terrasse. .

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som pumpes/ bæres inn i bygget. Etablert avløpstank for toalett krever normalt sett utslippstillatelse, dette foreligger ikke

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert betydelige retningsavvik, i tillegg er det mangelfull funksjon drenering, og setninger i fundament. Takteking står for utskifting.

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

Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot hyttebad 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 snart 50 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Uthusbygget inneholder materialer med kreotimpregnering.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Taktekking består av shingel og noe enkel papp lagt oppå deler av shingel.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng- Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Stigetrinn er montert opp mot pipe.

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 mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Bygget har vinduer med trekarmen, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdør med trepanel ppå utsiden .

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament/ pilarer.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Foran inngang er det tretrapp ned på terreng.

Det er etablert frittstående terrasse med punktfundamenter, impregnert treverk i gulv. Det er etablert sittebenker i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panel er beiset/ malt. Normal bruksslitasje og sollyspåvirkning. Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på pilarer. Bjelkelaget er antatt isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på lekter festet til underkant bjelker.

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget. Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra elementpeis og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Elementpeis med innsats i stue. Funksjon er ikke testet ved befaringen. Ukjent alder og monteringsstidspunkt. Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert under hytta i kryprom. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ikke testet. Ikke synlige skader visuelt. Det forutsettes at vegg gjennomføring er utført i henhold til monteringsanvisning.

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og i hovedsak malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Ut fra registrerte forhold rundt fundamentering og bevegelse gjennom året må en påregne behov for justeringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hyttebad

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Tregulv Trepanel på vegger og i himling. Rommet må sees på som et enkelt hygnerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom tilsier tg3 grunnet kravavvik. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygnerom. Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt. Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner. Det er montert vakuum toalett med vannsisterne i kasse i rommet. Det er underskap med benkeplate og b\nedfelt servant/ vask. Det er hyttedusj med 12v kannepumpe i rommet. 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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate. Normale bruksmerker og slitasje. Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er noe plastrør fra dusj og vask med 12v kannepumper. Ingen faste vannledninger. Funksjoner er ikke testet ved befaringen. Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Avløp fremstår som hele inne i bygget. Funksjon er ikke testet. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Solcelleanlegg fra ca 2020. Anlegget består av frittstående søyle med solcellepaneler, styringstavle med sikringer, omformere og batteri plassert i skap i vindfang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer for 230v strøm og tilførsel fra aggregat plassert i uthus. Aggregat med fjernstart tilkoblet elanlegget. Eier betegner elanlegg montert ca 2020 som kraftpakke. Stort solcelleanlegg med god kapasitet. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Grunnforhold består av torv/ myr og noe morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Kun naturlig avrenning på grunn. Fundamentering under bygget består av pilarer av murte blokker. Ved befaringen ligger det delvis snø mot bygget. I terreng som er synlig er det stedlig vegetasjon og steiner. Det er avløpsrør til tett tank under bygget av plast. Avløpsrør fra vask og dusj er avsluttet under bygget. Det er ikke vanntilknytning i bygget. Antatt etableringsår, ikke dokumentert. Tett avløpstank av plast for vakumtoalett. Plassert under hytta. Antatt alder. Plasttank for brensel til Wallas er plassert på terreng under hytta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bygget har noe annerledes utforming og størrelse enn det tegninger viser. Deler av opprinnelig terrasse ser ut til å være innbygd i hytta. Terrasse er noe større enn tegninger viser. Utvidelse av hytte og terrasse er vurdert som søknadspliktige her. Eier opplyser at utvidelser var gjennomført før denne kjøpte eiendommen i 2017. Det er etablert stort solcellepanel på plassen mellom hytte og uthus. Ut fra reguleringsbestemmelser for LNFR områder er alle tiltak søknadspliktige. Anlegget er oppført uten lovlig godkjenning. Det er også manglende utslippstillatelse for doløsning med vakumtoalett etablert med tett utvendig tank. Samlet sett er det behov for kontakt med bygningsmyndighetene for å forsøke få godkjent tiltak som ikke er omsøkt. Søknader nå vil kunne utløse kostnader blant annet til avløpsanlegg. Frittliggende terrasse er bygd med deler over 50 cm over terreng, dette utløser søknadsplikt.

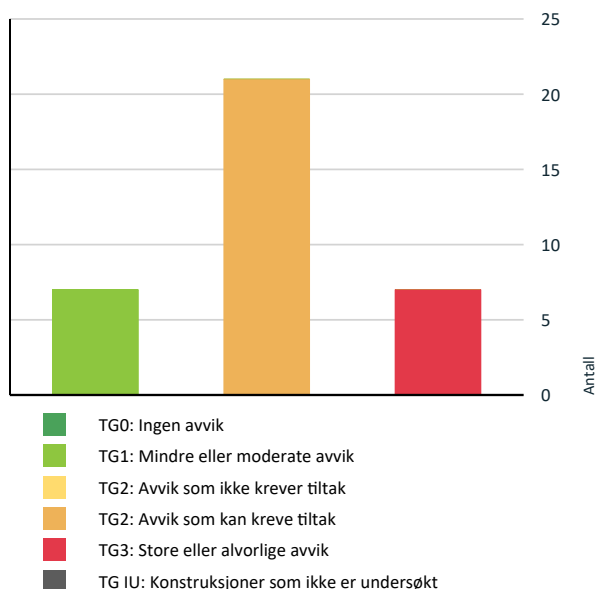
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

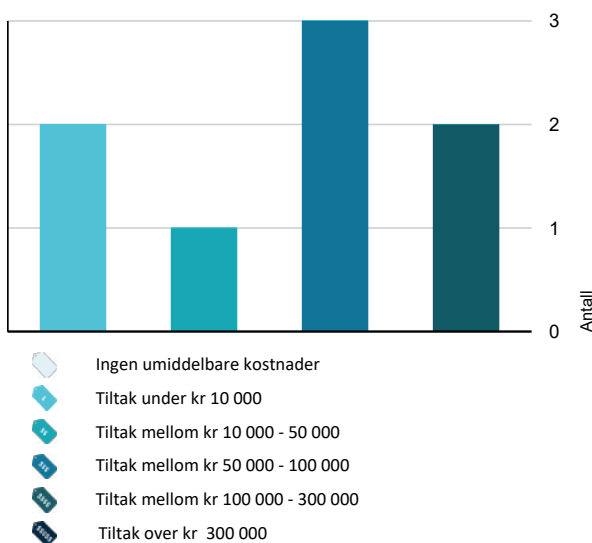
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene.

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

Fasader er kun inspisert fra terreng.
Kryprom er kun inspisert fra kanten av bygget, det er ikke krabbet rundt i kryprommet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær. Det ligger snø på deler av terreng rundt bebyggelse og på tomta.

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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
I henhold til byggetillatelse

Standard

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og fullverdig avløp. Det er enkel vannløsning med avløpsvann til terreng/ grunn. Strøm fra aggregat og større solcelleanlegg. Vakuumtoalett

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Hytta har bygningsdeler som i hovedsak er fra byggeår. Dette gjelder blant annet takteking av shingel. Takteking må byttes etter at det er registrert lekkasjer ca 2021. Registrerte setninger med påfølgende innvendige retningsavvik. Høydeforskjeller på innvendige gulv på ca 50 mm. Justering må påregnes. Justering og oppretting av pilarer må påregnes. Utvendig kledning har noe oppsprekking og vedlikeholdsbehov. Utskifting av enkeltbord må påregnes.

Vinduer har noe misfarget treverk grunnet kondensering.

Justering vinduer og dører må påregnes. Generelt løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Etablert strømsystem med stort utvendig solcelleanlegg og Nytt aggregat med autostart og fjernstyrt.
------	---------------	--

UTVENDIG

Takteking

Takteking består av shingel og noe enkel papp lagt oppå deler av shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

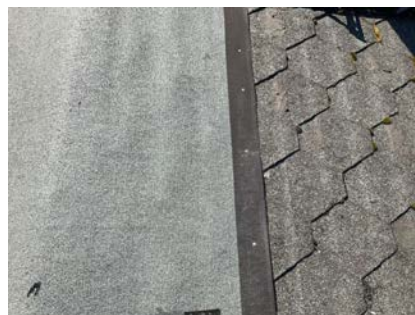
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Løsning ved kilerenne har utførelse som kan føre til lekkasjer. Pappsjikt lagt oppå shingel er av type beregnet for undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takteking står rett og slett for utskifting. Bør iverksettes snarest for å hindre vanninntrengning i bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng. Ved befaringen er det tørt og dermed er ikke sjekk vedrørende lekkasje gjennomført. Stigetrinn er montert opp mot pipe.

Vurdering av avvik:

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

Mangler takrenne på hele baksiden av bygget. Vann ledes til terreng ved pilarpunkter.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner bør monteres også på baksiden av bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 48 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser 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

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av takteking bør en vurdere å etablere fullverdi lufting av konstruksjonen.

! TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm. Misfarging treverk er typisk symptom med kondensering på glass/ vinduer spesielt i vinterhalvåret ved oppvarming. Det er registrert avvik på utvendig omramming rundt vinduer. Det er stedvis glipper og hull som kan føre til at nedbør kan trekke inn bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendig omramming bør gjennomgås og utbedring utføres der det er behov.

Utskifting av vinduer må vurderes.



! TG 2 Dører

Ytterdør med trepanel ppå utsiden .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting av ytterdør bør vurderes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament/pilarer.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverkstopp. Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er snaut 80 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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



TG 3 Utvendige trapper

Foran inngang er det tretrapp ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk kan føre til fallulykker og reduserer brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert frittstående terrasse med punktfundamenter, impregneret treverk i gulv. Det er etablert sittebenker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenter har setninger og skjevheter, fører til høydeforskjeller på gulv. Krav til rekkverk er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med stabilisering av fundamenter og oppretting bør gjennomføres. Rekkverk må etableres i henhold til gjeldene krav.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Panel er beiset/ malt. Normal bruksslitasje og sollyspåvirkning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Fra åpning mot stue til dør fra kjøkken til soverom er det ca 40 mm høydeforskjell

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

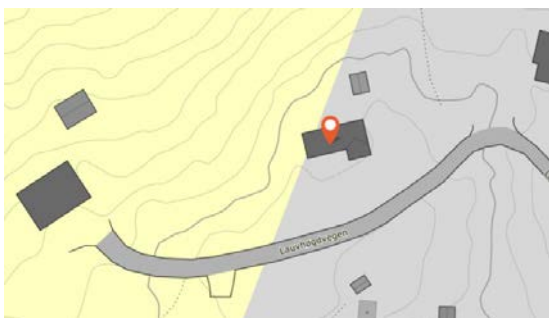
Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.
Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i stue. Brenselstank er plassert under hytta i kryprom. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring. Funksjon ikke testet. Ikke synlige skader visuelt. Det forutsettes at vegg gjennomføring er utført i henhold til monteringsanvisning.

! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har stålpipe med isolerte elementer fra elementpeis og over tak. I topp av pipa er det topphatt av metall. Elementpeis med innsats i stue. Funksjon er ikke testet ved befaringen. Ukjent alder og monteringsstidspunkt.

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



! TG 3 Krypkjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert stående vann på terreng under hytta. Avløpsvann fra dusj/ vask ledes rett til terreng under bygget.
Det er ikke etablert dampspærre på grunn under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

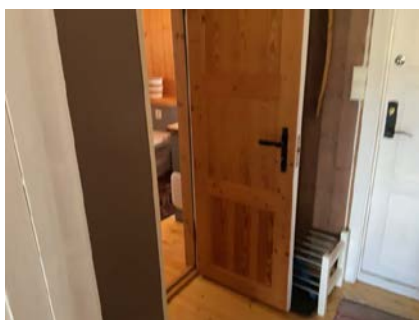
Tiltak for å lede vann bort fra kryprom br iverksettes for å forebygge skader på fundamenter og fuktopptrekk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Innvendige dører

Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og i hovedsak malte overflater. Normal funksjon ved befaringen. Ut fra registrerte forhold rundt fundamentering og bevegelse gjennom året må en påregne behov for justeringer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > HYTTEBAD

Generell

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Tregulv Trepanel på vegger og i himling. Rommet må sees på som et enkelt hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom tilsier tg3 grunnet kravavvik. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom.

ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

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:

For å oppnå tg 0 eller 1 må det etableres materialtype i våtsoner som tåler å bli utsatt for vannsprut.

ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i rommet er bygd uten fall og med treverk/ tregulv i område definert som våtsone sammen med gulv i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller 1 må overflater byttes i våtsoner det vil si hele gulvet.

ETASJE > HYTTEBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er bygd uten sluk og membran/ tettesjikt. Vannspøl på gulv og vegger kan føre til skader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må tettesjikt og sluk etableres. Bruk av vann før dette er etablert må skje med forsiktighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert vakuum toalett med vannsisterne i kasse i rommet. Det er underskap med benkeplate og b\nedfelt servant/ vask. Det er hyttedusj med 12v kannepumpe i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak gjennomføres sammen med andre forbedringer av tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



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.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplate. Normale bruksmerker og slitasje.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er noe plastrør fra dusj og vask med 12v kannepumper. Ingen faste vannledninger. Funksjoner er ikke testet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løst rørsystem fremstår kan føre til skader på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk må skje med forsiktighet for å unngå vannsøl på gulv. Etablering av fast rørsystem anbefales.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Avløp fremstår som hele inne i bygget. Funksjon er ikke testet.

! TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomgang av bruk og funksjon eksisterende ventiler og gjennomføres. Eventuelle behov for forbedringer av eksisterende løsninger vurderes.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg fra ca 2020. Anlegget består av frittstående søyle med solcellepaneler, styringstavle med sikringer, omformere og batteri plassert i skap i vindfang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer for 230v strøm og tilførsel fra aggregat plassert i uthus. Aggregat med fjernstart tilkoblet elanlegget. Eier betegner elanlegg montert ca 2020 som kraftpakke. Stort solcelleanlegg med god kapasitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Opplyst i eiers egenerklæring
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet. I egenerklæring opplyser eier at det er gjort noe egeninnsats ved montering.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser. Her er det i tillegg 230v anlegg med strøm fra aggregat.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen kjente branntilløp. Aggregat med bensindrift er plassert inne i uthusbygg. Rutiner for sikring mot brann må gjennomføres.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elkontroll anbefales grunnet manglende dokumentasjon utførelse og sluttkontroll.

Generell kommentar

Elanlegg er ikke funksjonstestet ved befaringen. Her er det et nyere anlegg med kombinert opplegg med 12v og 230v. Sikring av barnsikring og eksosavtrekk for bensindrevet aggregat må sjekkes og eventuelle tiltak gjennomføres.



Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarsler er demontert ved befaringen. Remontering må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av torv/ myr og noe morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Tilstandsrapport

! TG 3 Drenering

Kun naturlig avrenning på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avrenning på grunn mangler fall / helning bort fra deler av tomta. Det er registrert stående vann under bygget ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering bør forbedres for å unngå at vann blir stående under bygget og rundt fundamenter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering under bygget består av pilarer av murte blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert setninger og skjevheter i pilarer. En pilar ved bod terrasse er i ferd med å velte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert at det tidligere er gjort justeringer på høyder pilarer. Nye tiltak med justeringer må gjennomføres for å rette opp skjevheter. Skjeve pilarer må rettes opp. Tiltak med stabilisering av fundamentering bør gjennomføres. Dagens løsning vil føre til bevegelser gjennom året. Bevegelser vil forplante seg til bygningsdeler over fundamenter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Terrengforhold

Ved befaringen ligger det delvis snø mot bygget. I terreng som er synlig er det stedlig vegetasjon og steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør til tett tank under bygget av plast. Avløpsrør fra vask og dusj er avsluttet under bygget. Det er ikke vanntilknytning i bygget

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gråvannsavløp må ledes bort fra bygget. Det er ikke dokumentert utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tillatelse for utslipp må dokumenteres. Søknad kan medføre pålegg om forbedringer og kostnad til dette.

! TG 2 Septiktank

Antatt etableringsår, ikke dokumentert. Tett avløpstank av plast for vakumtoalett. Plassert under hytta.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det avklares om det er krav til søknad om utslippstillatelse.

! TG 2 Oljetank

Antatt alder. Plasttank for brensel til Wallas er plassert på terreng under hytta.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tank er tilgjengelig for dyr ved at den står uten innkassing eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstrekkelig sikring av tank og ledninger bør etableres for å forebygge eventuelle skader med påfølgende lekkasje.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Oppgitt i tidligere takst fra 2017

Standard

Enkelt uisolert uthusbygg med aggregat og sikringstavle for elopplegg.

Vedlikehold

Bygning med bygningsdeler fra byggeår. Utskifting av bygningsdeler og løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjon med fundament av pilarer på grunn.

Gulvkonstruksjon av kreosotimpregnerte sviller oppå fundament. Bruk av kreosot er pr i dag ikke lovlig ved nybygging.

Yttervegger av reisverk. Uisolert.

Stående utvendig kledning av trepanel.

Saltakkonstruksjon med enkel trekonstruksjon. Uisolert.

Taktekking av shingel

Lemmedør ved inngang

Bygget inneholder aggregat som produserer strøm til hytta. Det er 2 aggregat med forskjellig produksjonsevne. Aggregat har eksosrør ut av vegg. Det er i tillegg avtrekksvifte som kan startes ved bruk av aggregat. Aggregatene er koblet til sikringsskap i uthuset. Det er jordkabel inn til hytta.

Aggregat er ikke flyttet, kun lett synlige deler av eksosutlufting er besiktiget. Bruk av bensindrevne motorer inne i bygning må skje med forsiktighet, både i forhold til brann og i forhold til kullosforgiftning.

Tilbygg med utedo har enkel punktfundamentering, trebjelkelag, enkelt bindingsverk, utvendig stående trekledning, pultak med papptekking.

Det er ytterdør av tre og vindu med koblede glass.

Innvendig er det tregulv og veggkledning av MDF plater. Dobenk av tre med isoprlokk.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygd utedo utført av eier som selvbygger
------	---------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/63 m²

Fritidsbolig: Bad, 3 Soverom, Vindfang, Stue, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 1 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

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.

Markedsverdien er satt med forutsetning om at etablerte installasjoner omsøkes og godkjennes slik de står uten offentlige pålegg om fjerning/ riving.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergvassvegen 79 ,3528 HEDALEN 0 m² 1970 3 sov			07-11-2023	790 000	500 000	0	500 000	0
2	Kringletjernvegen 59 ,3528 HEDALEN 39 m² 1970 2 sov			05-05-2024	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	30 769
3	Strøvsvegen 597 ,3528 HEDALEN 68 m² 1967 3 sov			03-09-2023	1 650 000	1 550 000	0	1 550 000	22 794
4	Nysetervegen 26 ,3528 HEDALEN 66 m² 1984 3 sov				1 390 000	0	0	0	21 061
5	Muggedalsvegen 667 ,3528 HEDALEN 62 m² 1977 3 sov			08-10-2023	850 000	700 000	0	700 000	11 290

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget 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

Renovasjon og feiing eiendosskatt og kommunale avgifter, stipulert	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	14 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Kostnader vei og brøyting stipulert	Kr.	3 500
Forsikring stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 210 000

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.	390 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	390 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

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

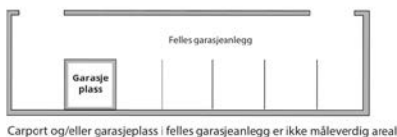
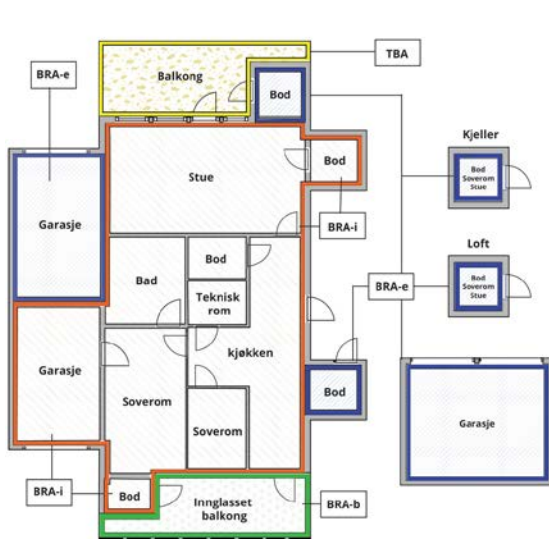
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	63	2		65	35		65
SUM	63	2			35		65
SUM BRA	65						

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen. Denne har gulvareal på ca 1,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget har noe annerledes utforming og størrelse enn det tegninger viser. Deler av opprinnelig terrasse ser ut til å være innbygd i hytta. Terrasse er noe større enn tegninger viser. Utvidelse av hytte og terrasse er vurdert som søknadspliktige her. Eier opplyser at utvidelser var gjennomført før denne kjøpte eiendommen i 2017. Det er etablert stort solcellepanel på plassen mellom hytte og uthus. Ut fra reguleringsbestemmelser for LNFR områder er alle tiltak søknadspliktige. Anlegget er oppført uten lovlig godkjenning. Det er også manglende utslippstillatelse for doløsning med vakummtoalett etablert med tett utvendig tank. Samlet sett er det behov for kontakt med bygningsmyndighetene for å forsøke få godkjent tiltak som ikke er omsøkt. Søknader nå vil kunne utløse kostnader blant annet til avløpsanlegg. Frittliggende terrasse er bygd med deler over 50 cm over terreng, dette utløser søknadsplikt.

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: Installert nytt strømomplegg med solcelleanlegg og aggregat.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygget har rømningsvei vi ytterdør og vinduer i kjøkken, stue og 2 soverom.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		9		9	2		9
SUM		9			2		9
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod og aggregatrom, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygget har ikke rom for varig opphold, rømningsveier og dagslysflate er ikke vurdert.

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	61	2
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	86	52		0	2864.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lauvhøgdsvegen 143

Hjemmelshaver

Martinsen Frode, Martinsen Vera Helen Stensrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i området Lauvhøgda på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område. I nærheten av eiendommen er det høystandard skiløyper. Skiløypene henger sammen i løypenett på flere mil. Området byr på mange turmål både til fots og på ski. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading.

Eiendommen har flott utsikt mot omliggende områder.

Eiendommen ligger på toppen av en åskam, noe som medfører gode solforhold.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikksenter er det ca 30 km.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Vei inn i området fra hovedvegen Teinvassåsvegen består privat vei med låst bom. Veien brøytes gjennom vinteren. Det brøytes også inn på eiendommen etter avtale med brøytemannskap. Veien har grusdekke. Veien driftes av hyttevel for Lauvhøgda.

Det er ca 20 medlemmer i veiet. Lauvhøgda Vel omtales av eier som en veldrevet velforening.

Tilknytning vann

Tinglyst rett til bruk av vann fra borehull med elektrisk pumpe på naboeiendommen. Vann hentes i vannhus ca 30 meter fra hytta.

Tilknytning avløp

Enkelt avløp fra vask og dusj er ledet til terreng under hytta. Avløpsvann blir liggende på terreng under bygget og bør ledes bort fra bygget. Vakuumtoalett har avløp til tett tank. Anlegg med vakuum toalett skulle vært omsøkt ved etablering, noe som ikke er gjort. Ved søknad om utslippstillatelse må en påregne pålegg om etablering av fullverdig infiltrasjonsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert som fritidseiendom beliggende i LNFR område. Området er regulert som LNFR område. Dette medfører at frittgående beitedyr og landbruksdrift må påregnes. Bruker/ eier må sette seg inn i reguleringsbestemmelser gjeldene for område og eiendom.

Om tomten

Eiendommen består av selveiertomt på 2864,7 m². Tomta ligger på toppen av åskammen Lauvhøgda på ca 930 moh. Tomta har oppstillingsplass for bil med grusdekke, for øvrig fremstår tomten som naturtomt med naturlig vegetasjon for området. Det står noe fjellskog av gran og bjørk på tomten.

Tomten har svakt hellende terreng med noen flate partier.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom pr 14.02.2022 viser tinglyst bestemmelse vedrørende vedlikeholdsplikt og driftsdeltakelse av vannpost. Det er videre tinglyst bestemmelse vedrørende vei. Dokumenter er ikke innhentet.

Samfunnssikkerhet

Ved søk på Sør-Aurdals Kommune sine aktomhetskart for skred og flomfare er det ingen avmerkinger på kartet i forbindelse med bebyggelse på denne eiendommen.

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med betegnelsen usikker forekomst av radon.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med hytte og uthus.

Hytta er bygget i 1977. Bygget har 1 etasje og Bra på 63 m². Etsjen har 3 soverom, stue, kjøkken, hyttebad og vindfang. På terrasse er det utvendig bod på 1,4 m² som ikke er medtatt i beregnet areal.

Uthus er oppført i 1985 og har en etasje med Bra på 9 m². Etsjen har ett rom med aggregat og lagerplass og et rom med utedo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 350 000

År

2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	Ikke opply	Fullverdi	0	0
Kommentar Ikke opplyst				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk		Sjekk grunnbok ved søk på seeiendom.no	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Mottatt via eiendomsmegler	Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat		Innhentet tegninger	Gjennomgått	0	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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL6817>

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.	
1201240042	

Selger 1 navn
Vera Martinsen

Gateadresse	
Lauvhøgdsvegen 143	

Poststed	Postnr
HEDALEN	3528

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201240042

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Tilstandsrapport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201240042

Tilleggs kommentar

Det er satt opp kraftpakke slik at det er 220w strøm i hytta. Dette er gjort i egeninnsats og av Hytteservice i Hedalen

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201240042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Helen Stensrud	6441a58d12810d1f4ca1470d 91fd101df31469ef	16.05.2024 08:27:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240042

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 10	Beregnet areal	2864.7
Etablert dato	12.11.1974	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	86/52
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.06.2015 13.07.2015	15/432		86/17, 86/31, 86/34, 86/52
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.06.2015 13.07.2015	15/352		86/17, 86/34, 86/52
Skylddeling Skylddeling	12.11.1974			86/17, 86/52

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6725536.62	524107.23	0	Ja	2864.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENSURD VERA HELEN F250869*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lyserenveien 568 1821 SPYDEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lauvhøgdsvegen 143

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195043655		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195043655: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
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	Lauvhøgdsvegen 143	H0101	86/52	62	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	62	62	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3449 - 86/52//



10 m



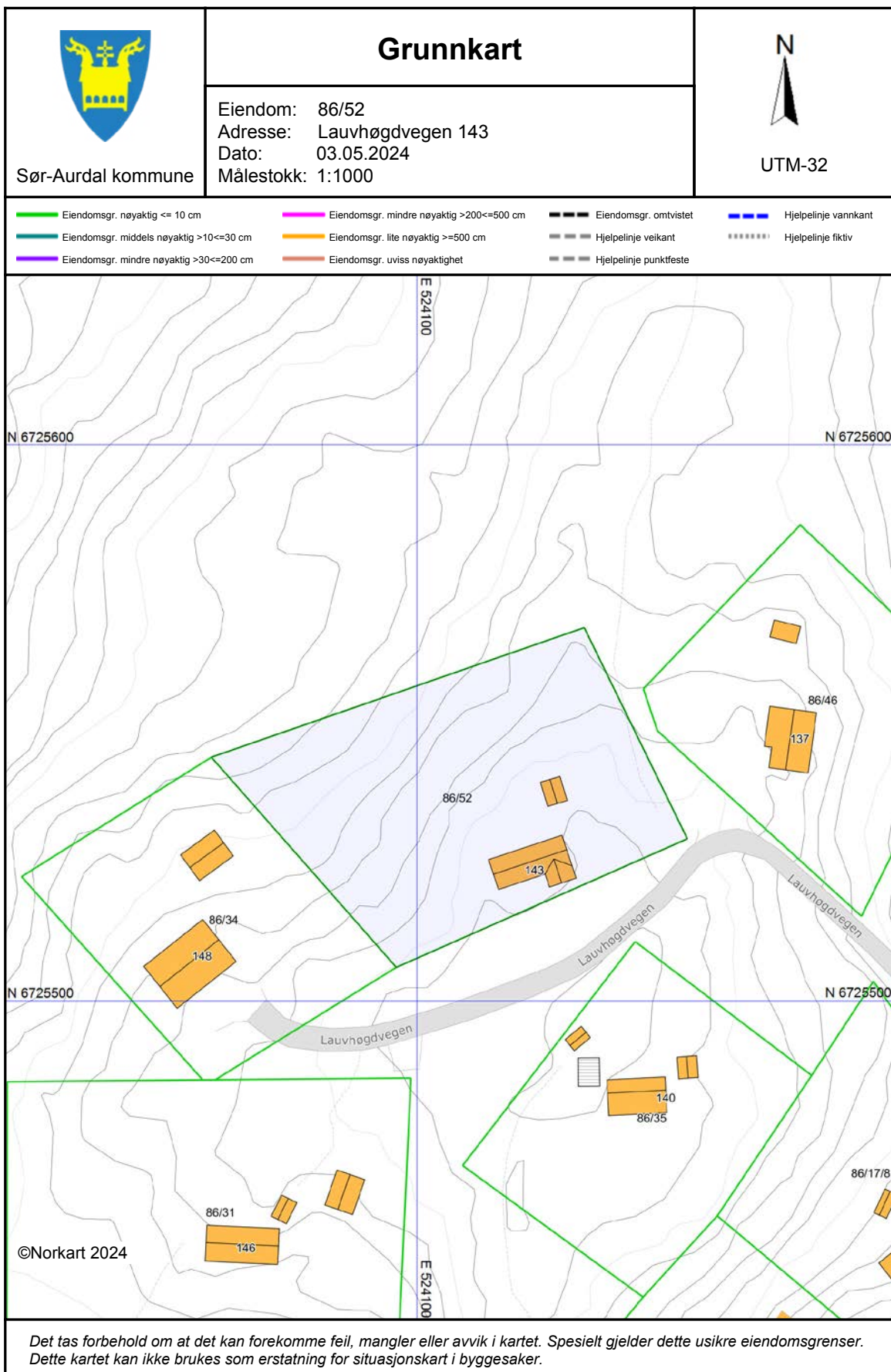
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

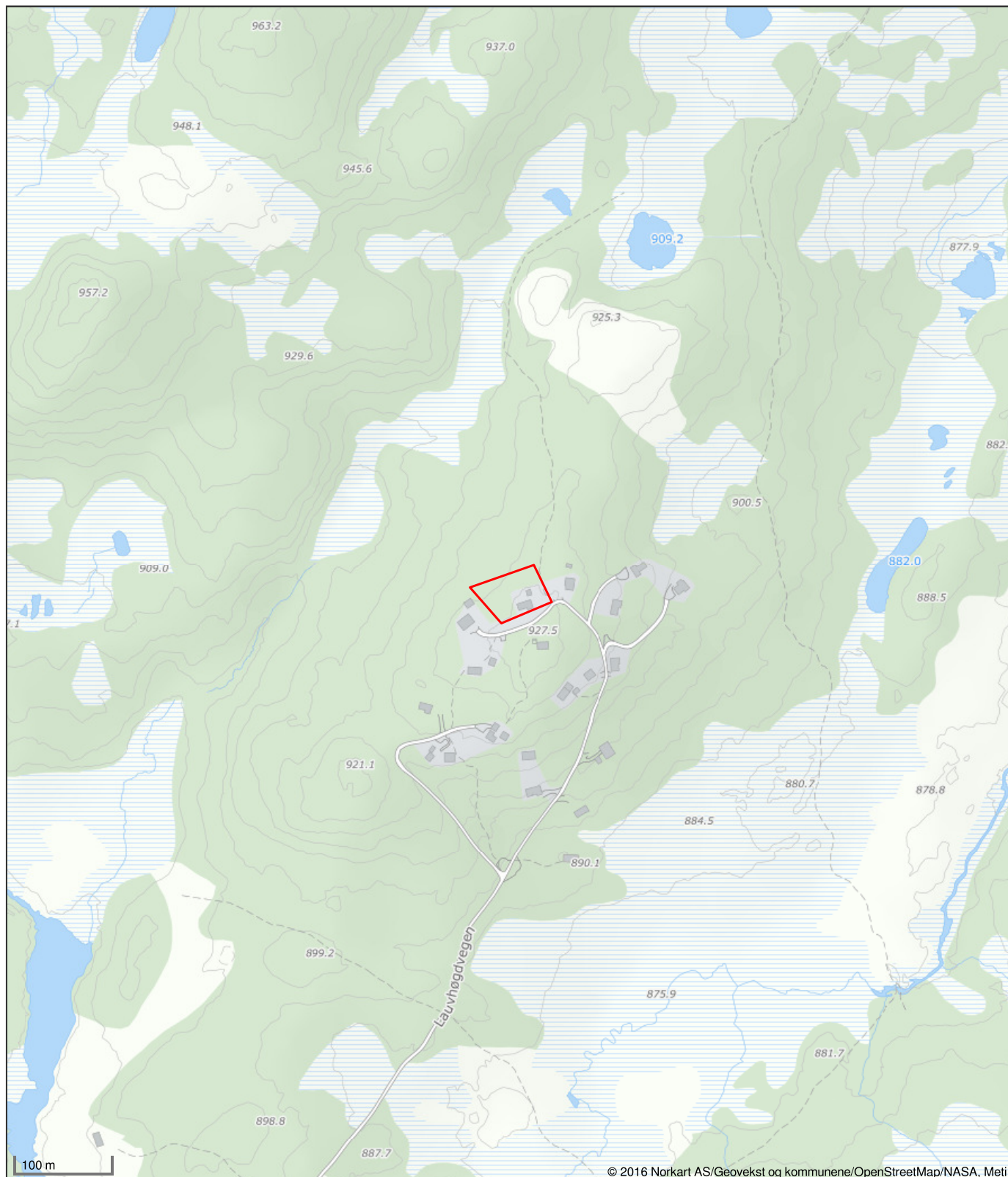
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 864,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6725536,6225	Øst	524107,22984502045

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6725567,176	524130,124	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	71,03	
2	6725529,198	524148,684	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,27	
3	6725506,069	524096,319	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,25	
4	6725543,856	524063,032	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,36	



Oversiktskart for eiendom 3449 - 86/52//



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



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
06.05.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lauvhøgdsvegen 143, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 03.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lauvhøgdsvegen 143, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 03.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lauvhøgdsvegen 143, 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	1 792,00 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Slam	2 470,00 kr
Sum	6 713,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	448000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 792,00 kr	896,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				Sum	4 388,00 kr	2 194,00 kr

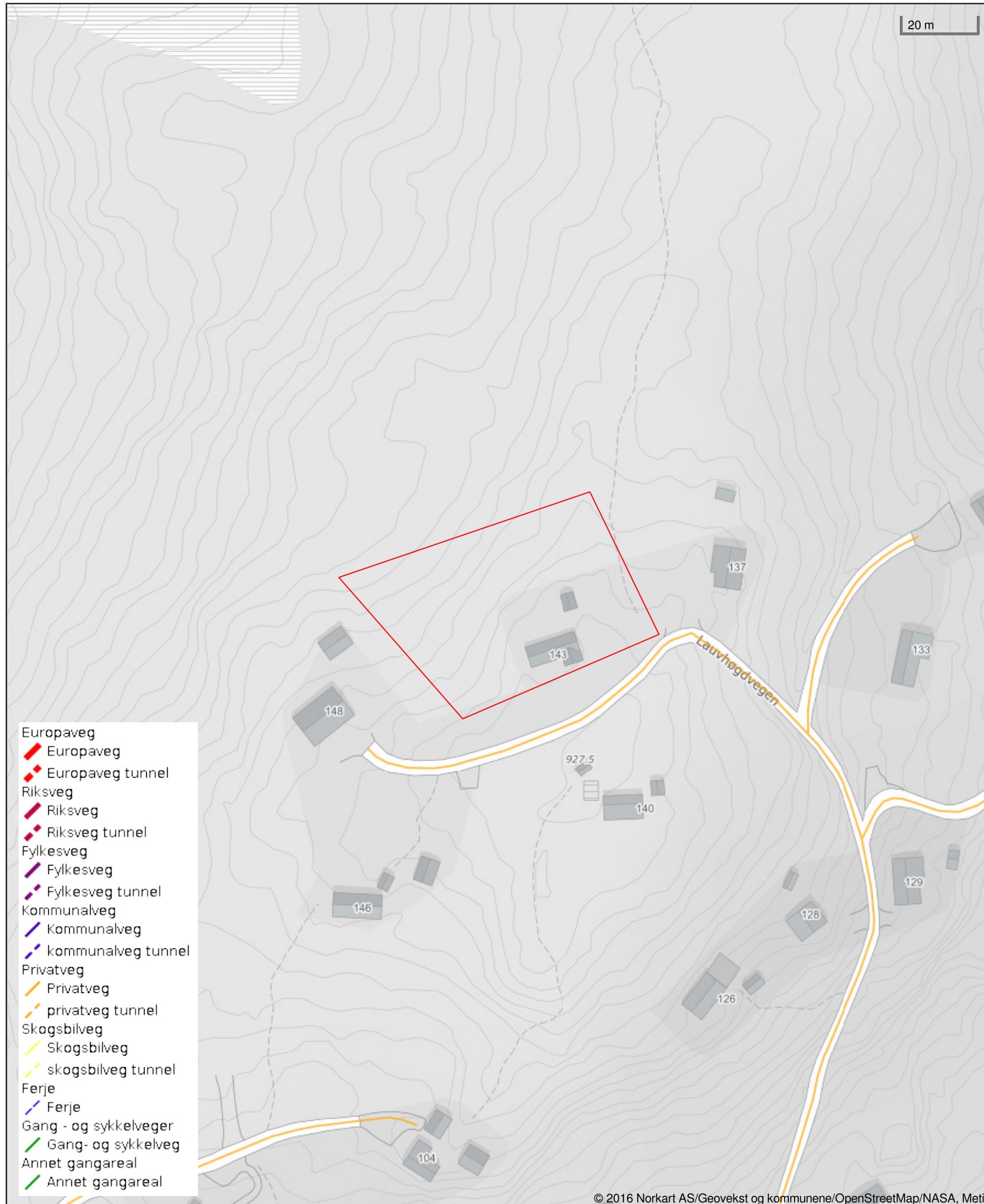
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 86/52//



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: 03.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 03.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lauvhøgdsvegen 143, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

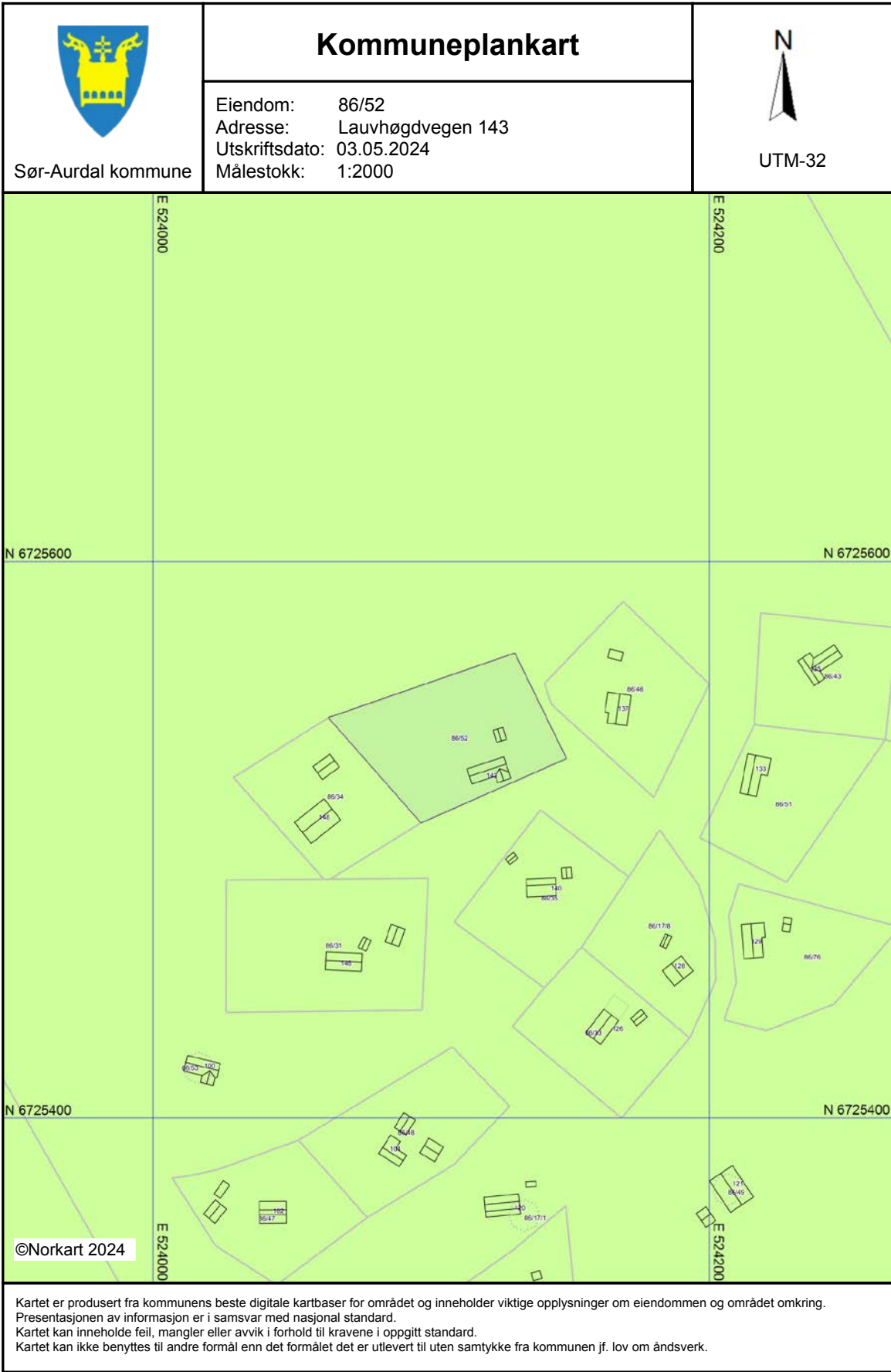
Plantyper uten treff

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

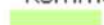
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 2 865 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



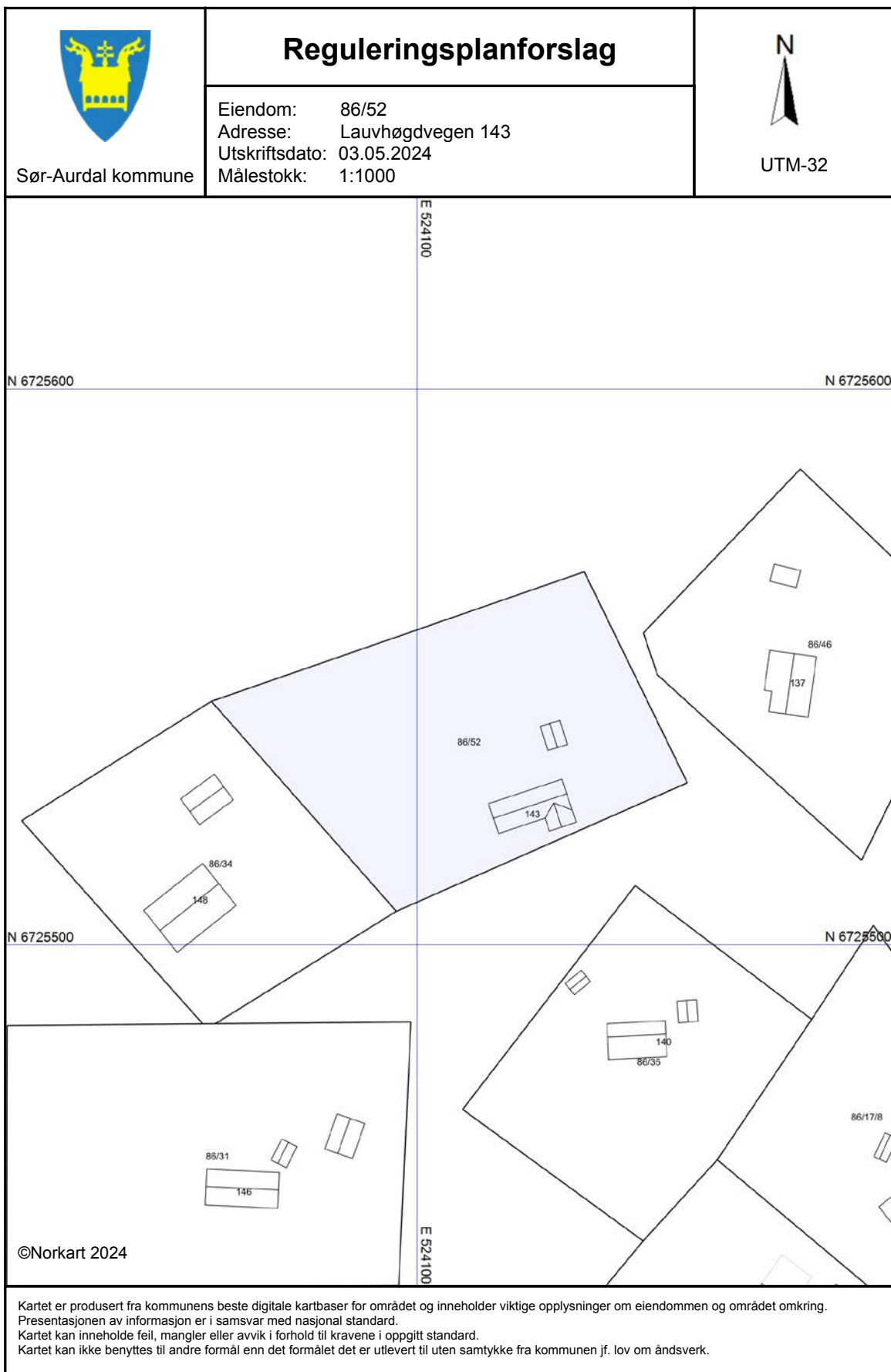
Tegnforklaring

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Tegnforklaring

Eiendom	3449 86/52		
Utskriftsdato	03.05.2024	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.

8 Berørte datasett

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

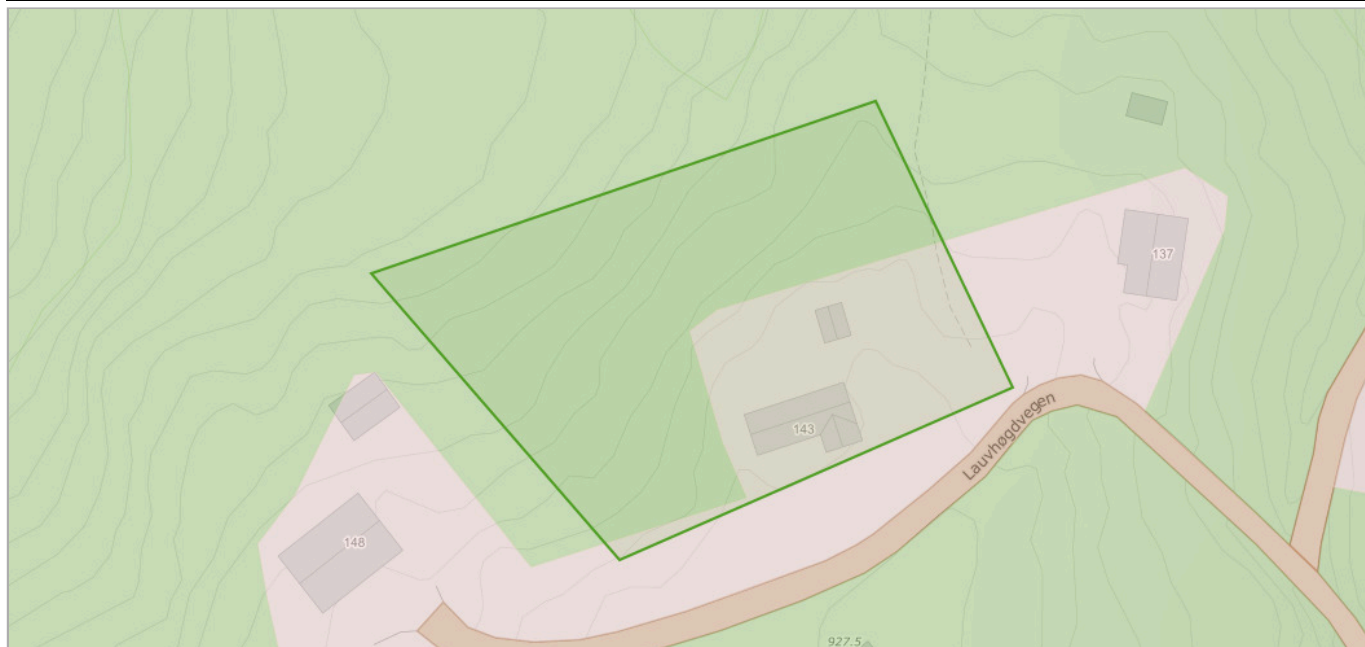
86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire

- ✔ Reindrift ekspropriasjon
reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ✔ 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

- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vindkraft

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

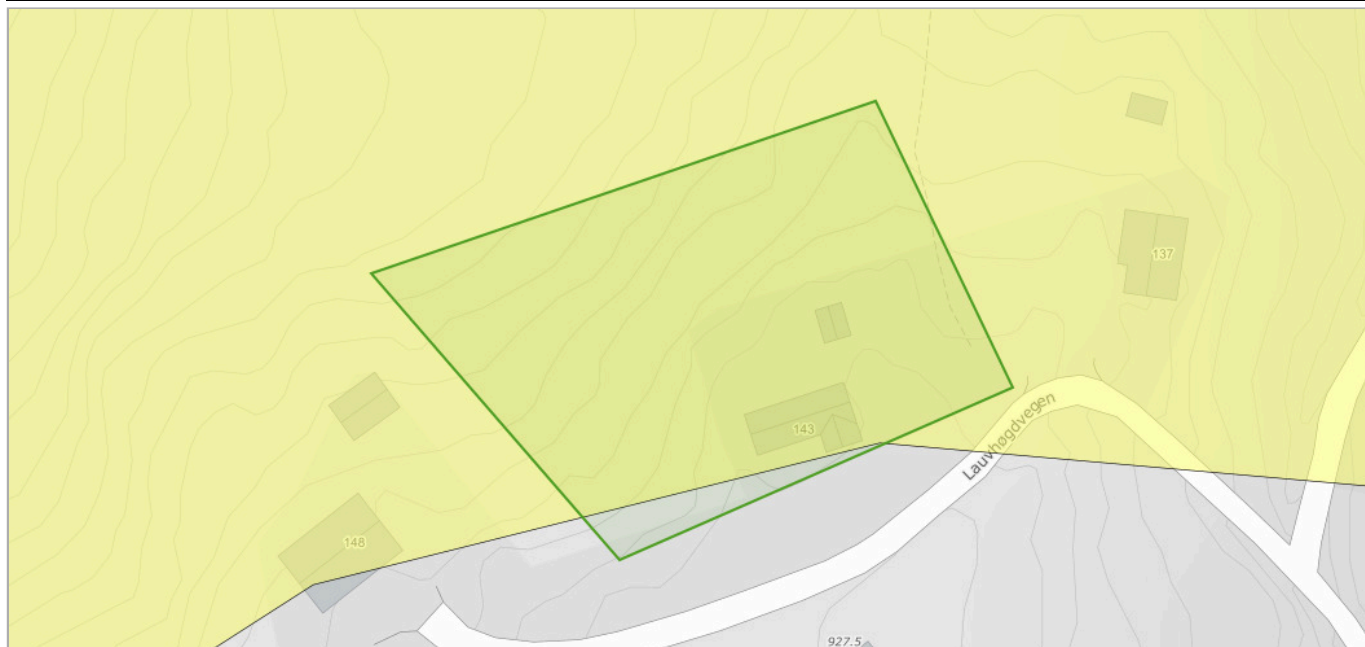
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Grunnlendt	Impediment	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Inngrepsfrie naturområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2020
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge (unntatt Svalbard og Jan Mayen) som ikke er berørt av tyngre tekniske inngrep. INON-områder ligger en kilometer eller mer i luftlinje unna tyngre tekniske inngrep så som veier, større kraftlinjer, vassdragsinngrep m.fl. Dataene som danner grunnlaget for kartene er hentet fra nasjonale registre over inngrep, kommuner og fylkesmenn. Datasettet viser også hvilke områder som har fått endret status som følge av nye inngrep i periodene 1988-2013, 1998-2013, 2003-2013 og 2008-2013.

Generelt er inngrepsfrie naturområder en indikator for utviklingen av store sammenhengende naturområder i Norge.

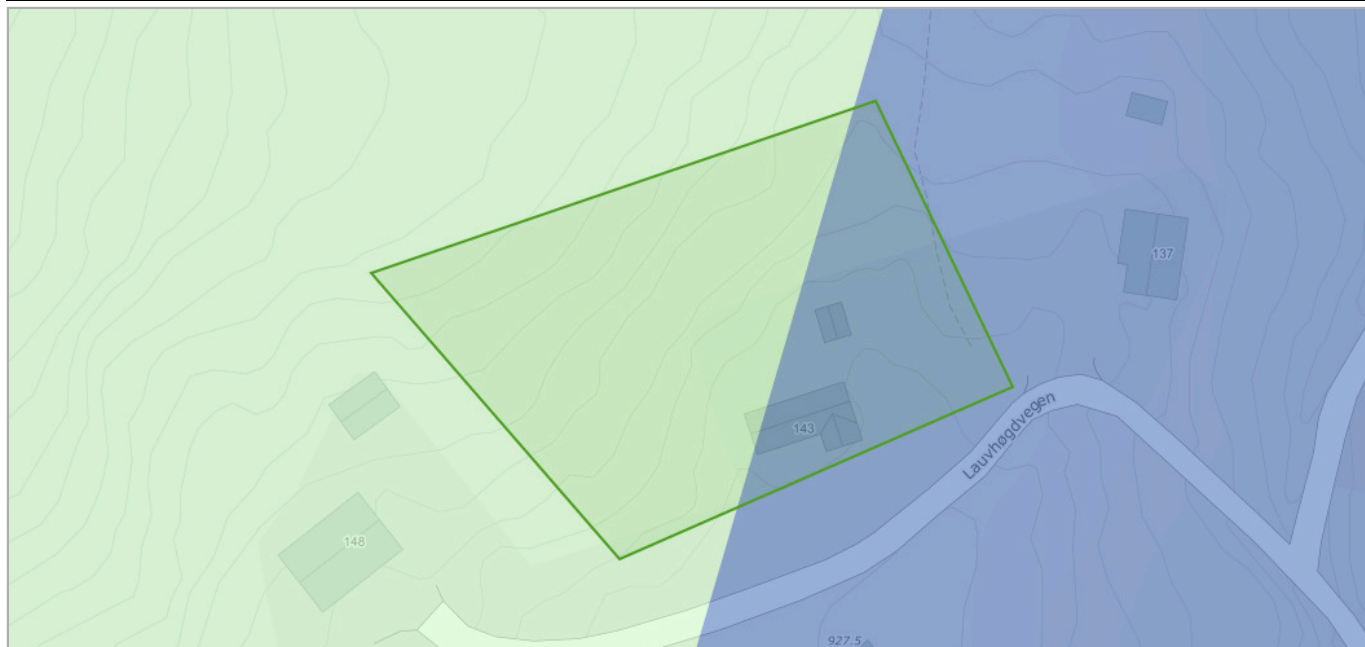
Mer spesifikt er utvikling i areal av inngrepsfrie naturområder, og utvikling i areal av rehabiliterte områder indikatorer under Resultatområde 4, Mangfoldige skoger og Resultatområde 5, Storslått fjellandskap.

Tegnforklaring

- 1 km buffersone
- 1 km buffersone

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

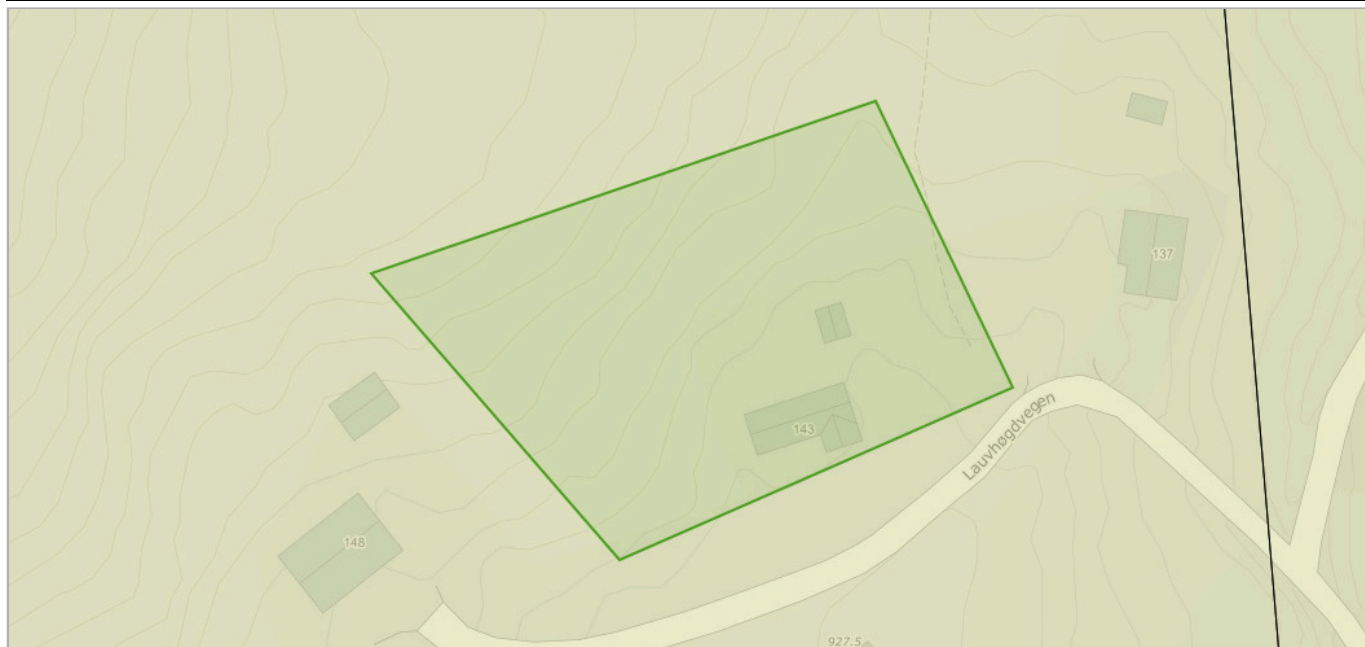
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

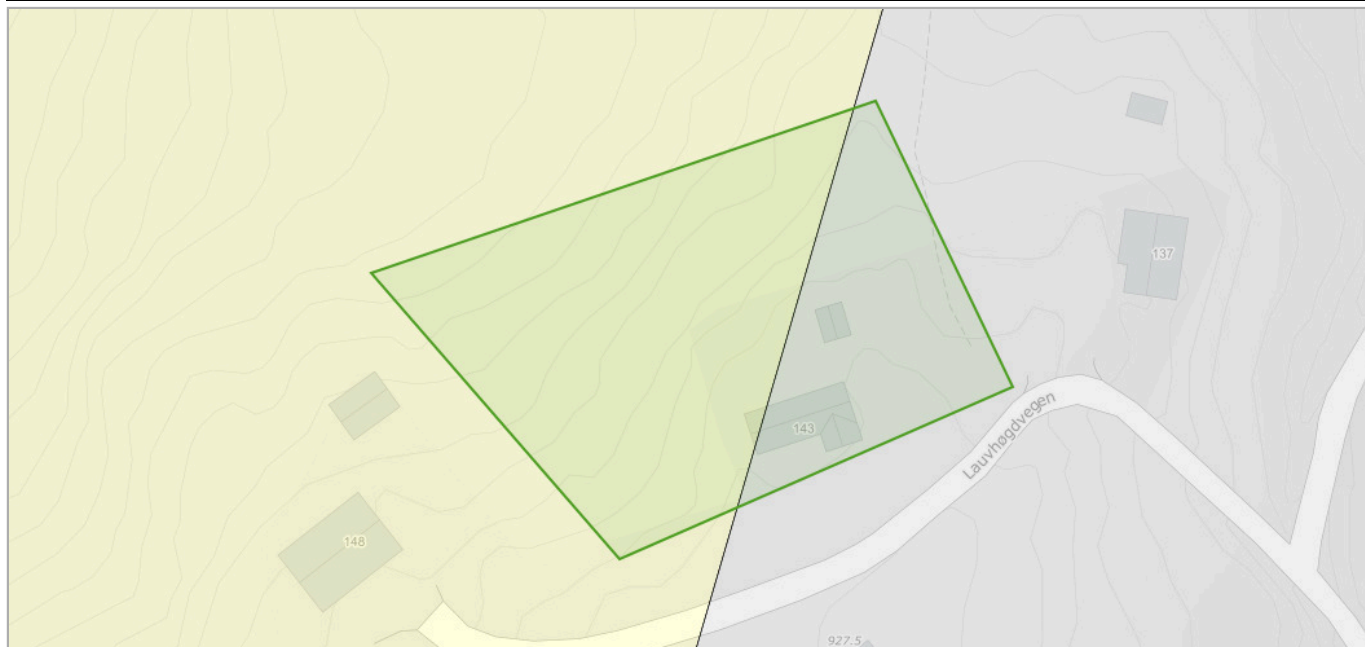
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

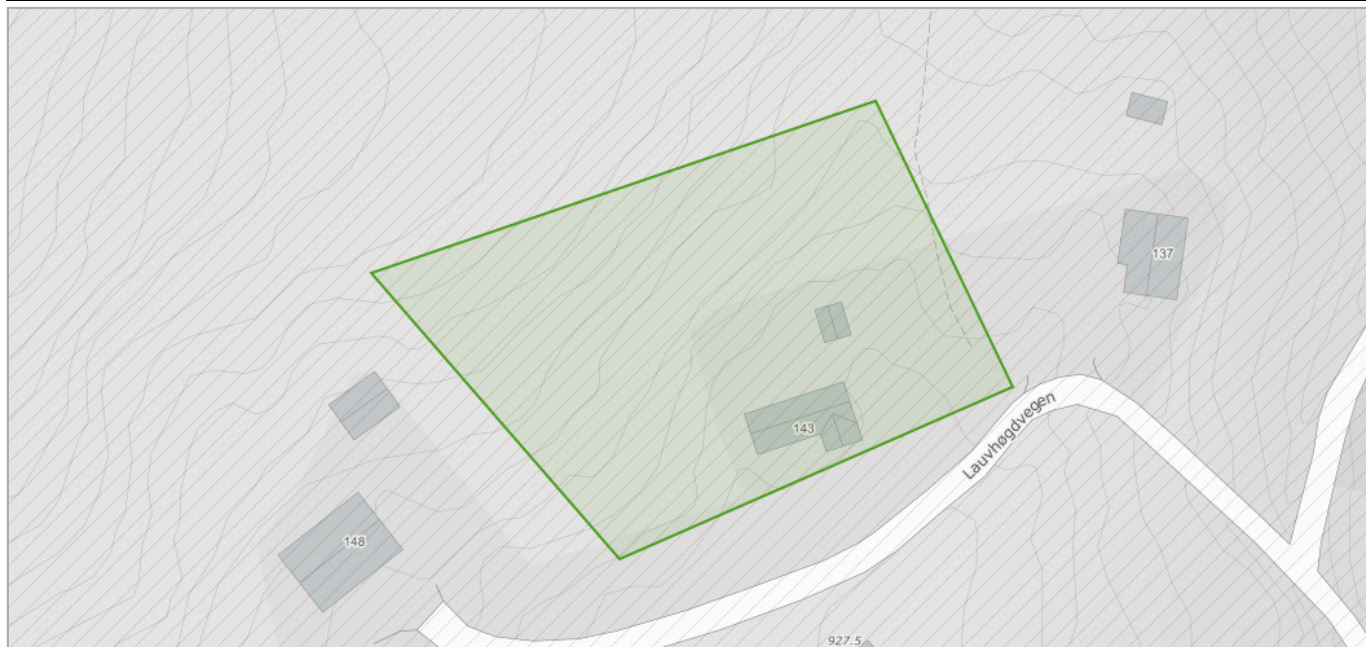
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav
	Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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	13.02.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

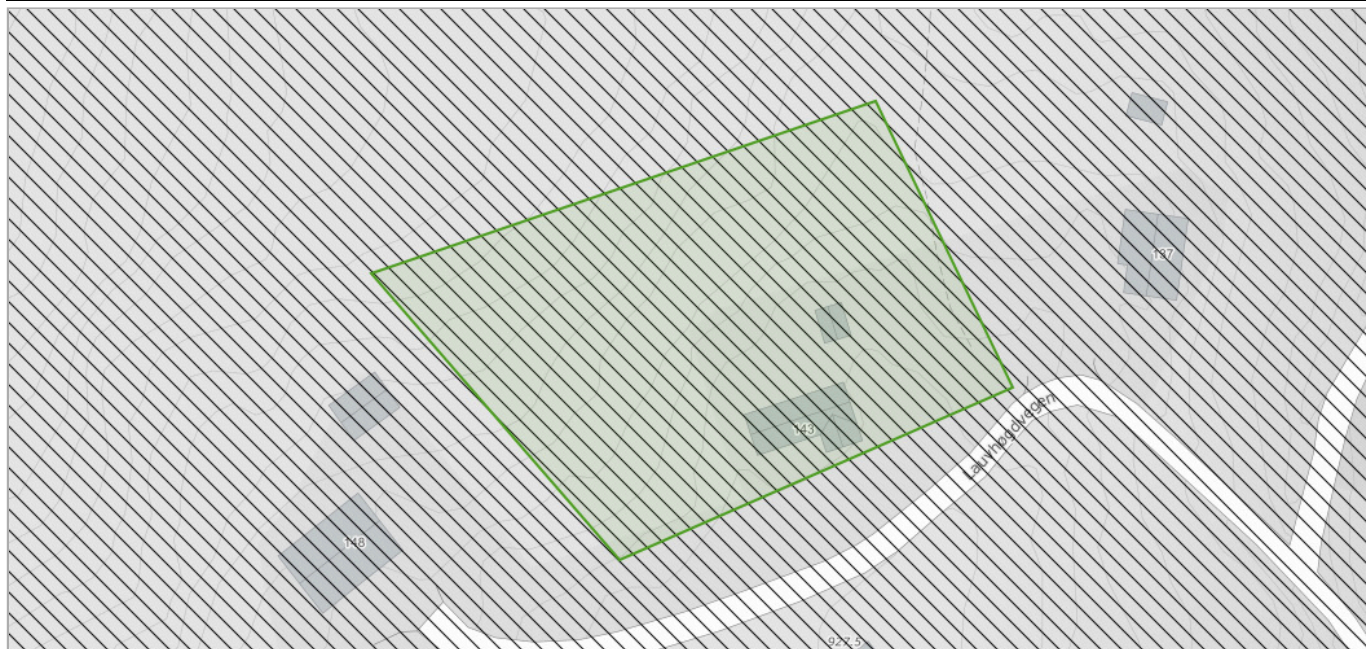
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula
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

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 7. mai 2024 11:07
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Lauvhøgdsvegen 143

Hei!

Her er det registrert en tett tank på 2 m3. Den tømmes årlig, og sist tømming ble utført 07.07.2023. Anlegget tømmes med slamsugebil. Kostnad for tømming finner du i gebyrsatsene våre:
<https://www.vkr.no/media/2153/2024-gebyr-avloepsslam.pdf>

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455
E-post: helene@vkr.no
www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 7. mai 2024 11:00
Til: Post VKR <Post@VKR.no>
Emne: Lauvhøgdsvegen 143

Hei.

Vårt firma har for salg Lauvhøgdsvegen 143– gnr 86 bnr 52 i Sør-Aurdal kommune tilhørende Vera Martinsen

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg



Skatteetaten

Dato
03.05.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 86 Bnr 52 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lauvhøgdsvegen 143, 3528 HEDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 223 538

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 86, Bruksnummer 52 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

20.06.2024 kl. 12.29

Oppdatert per

20.06.2024 kl. 12.29

Adresse(r) :

Gateadresse: **Lauvhøgdevgen 143**

Gatenr: **1184**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/713914-1/200 30.06.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

STENSRUD VERA HELEN

FØDT: 25.08.1969

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1977/1521-3/21 01.04.1977 **BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser

2001/3374-2/21 27.08.2001 **ERKLÆRING/AVTALE**
Plikt til felles vedlikehold og driftsansvar for vannpost
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1579018-1/200 18.06.2024 09:11 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: ASKIM OG SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.06.2024 12:29 - Sist oppdatert 20.06.2024 12:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

1974/5345-1/21 12.11.1974 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 86
BNR: 17

2020/537413-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 86 BNR: 52

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1977/1521-2/21 01.04.1977 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 17
Bestemmelse om veg

2001/3374-1/21 27.08.2001 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 86 BNR: 35
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

ERKLÆRING

TINGLYST

27 AUG 2001

VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3374

Undertegnede Åge Haug, 3533 Tyristrand, er hjemmelshaver til fritidseiendom gnr. 86, bnr. 35 på Lauvhøgda i Sør-Aurdal. Jeg er andelshaver nr. 1 i vannpost (borvann) etablert på min eiendom, med like rettigheter og plikter som nedennevnte tomteeiere/fester i området: Undertegnede erklærer at nedennevnte eiendommer/festetomt skal sikres varig rett til vanntilførsel fra vannposten, tinglyst som rettighet på min eiendom.

Samtlige andelshavere erkjenner ved sin underskrift nedenfor et felles vedlikeholds og driftsansvar hvor kostnader fordeles likt pr. andel (1:8). Vi aksepterer at denne forpliktelse tinglyses på våre respektive eiendommer/festetomt.

Rett kopi bekreftes



And.nr	Gnr.	Bnr.	Eier/fester	Adresse	Underskrift
1	86	35	Åge Haug	3530 Tyristrand	Åge Haug
2	86	43	Erik Fonbæk	Ormerudv. 32, 1410 Kolbotn	Erik Fonbæk
3	86	46	Roy Karlsen	Fjellveien 1b 2010 Strømmen	Roy Karlsen
4	86	17 Feste 8	Jan Hissingby	Losjeskogen 8a, 1621 Gresvik	Jan Hissingby
5	86	52	Ellen Engedal	Ørnev. 33, 1357 Bekkestua	Ellen Engedal
6	86	33	Torun Kjærnsmo Guldal Gunnar Guldal	3530 Røyse LIEN 3531 KROKLEIVA	Torun Kjærnsmo Guldal Gunnar Guldal
7	86	76	Jorun Rose Thaulow	3530 Røyse	Rose Thaulow
8	86	53	Grethe Løv- Mikkelsen	Bjerklundsv. 76, 1357 Bekkestua	Grethe L. Mikkelsen

Tyristrand den 8. august 2001



Doknr: 3374 Tinglyst: 27.08.2001 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Åge Haug (hjemmelshaver til gnr. 86, bnr. 35)

Dagbok nr. 152/1977. 1/4. k.

Valdres sorenskriversambete

Til innhefting i panteboka.

Dok. avg. kr. 170,-

Skjøte.

Undertegnede Arne K. Aaslie

3528 Hedalen.

født 07.02.26

skjøter og overdrar herved til Torbjørn Engedal,

adr. Ørneveien 33, 1340 Bekkestua.

født 19.08.23

min/vår eiendom Tomt nr. 10,

g.nr. 86 br.nr. 52 av skyld mk. 0,01 i Sør-Aurdal herred¹⁾

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 14.000,- Krøner fjorten tusen.

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøpesummen betales kontant ved kjøpers mottagelse av underskrevet skjøte.

1. Kjøperen har rett til framkjøring av byggematerialer og ved samt framtidig rett til framkjøring av dannelslags, så vel over hovedbølet som over andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende plikt for denne parsell.

Ved kjøring skal det påses at det gjøres minst mulig skade/uleppe, og hvis slik skade påføres i nevneverdig utstrekning, skal skadevolderen rette på skaden. Alle tomtteeierne skal ha rett i forutsen utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell. Den skal legges etter naturlig trace, mest mulig fjernt fra bebyggelse. Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann fra forekommende bekker og tjern, med nødvendig adkomst.

2. Avfall og søppel (spesielt fra kjemikaliekjøsett) skal graves ned slik at drikkevann ikke forurenses og at omgivelsene ikke generes. selgeren vil på passende sted på hovedbølet utvise plans til avfall.

3. Tomtteeieren/byggherren skal gi fri grunn til anlegg av veg, vann og kloak, stelpfeuter for elektrisk kraft og telefon m.m. hvis slike felles anlegg føres fram til eller over tomten, og skal delta forholdsvis i kostnader og vedlikehold av slike anlegg dersom han selv har nytte av dem.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Rett kopi bekreftes



4. Vegrett i opparbeidet veg følger tomten.

Vedlikehold og eventuell utbedring og vinterbrøyting av vegen påhviler hytteeierne.

5. Utgifter til stempelavgift og tinglysning m.m. betales av kjøperen.

Hedalen

den

7. Mars 1977

Arne K. Raslie

(Ustederens underskrift)

Ustederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Oddvar Fjerdal

Tonette Brenden

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i kjøptningen

Hedalen

den

7. Mars 1977

Guðrún Raslie

(Ektefollens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Odd Kjenstad

Gunvor Kjenstad

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Lauvhøgdsvegen 143
3528 HEDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bacher**Oppdragsnummer:** 1201240042**Telefon:** 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre