

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 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Thor Arne Lien

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 230/282 kvm
Tomtstr.: 1981.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1201250062

Pent opparbeidet boligeiendom usjenert beliggende på romslig eiertomt. Stor terrasse.

Om du ønsker et åpent og romslig hus med stor, solrik terrasse, og ikke minst en pent opparbeidet tomt med god plass til lek og moro, da bør du ta turen til Åsemyrvegen 620. Eneboligen ligger usjenert og fredelig til med fin utsikt utover dalen.

Inne i boligen er det lyst og hyggelig med en romslig stue og et innholdsrikt kjøkken. Tre soverom, alle med plass til dobbeltseng. I kjelleren er det hele åtte kjellerrom.

Med eiendommen følger det også dobbel garasje og et mindre uthus, som opprinnelig ble benyttet som stall.

Åsemyrvegen 620 ligger ca. 450 moh., om lag 16 km fra Bagn, og snaue 2 km fra Åsemyra Skiskytteranlegg, så her er det fine tur- og aktivitetsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	83
Informasjon fra kommunen	88
Informasjon om slamanlegg	134
Informasjon om el-anlegg	135
Bekreftelse på formuesverdi	136
Grunnbok og tinglyst dagbok	137
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om Åsemyrvegen 620

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 282 m²

TBA: 79 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 119 m² Åtte kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 111 m² Vindfang, garderobe, gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 33 m² Dobbelt garasje.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² To boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

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.

- 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

1981.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig eiertomt pent opparbeidet med flott plen og gruset adkomst og parkeringsareal. Her er det mulighet for mange fine uteplasser og det er meget god plass til lek og moro. Deler av tomte er naturtomt beliggende i hellende terreng. Uthus og deler av garasje, samt vei og parkeringsareal ligger på naboeiendom. Det foreligger en tinglyst avtale. Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet

begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønne.

Beliggenhet

Denne hyggelige boligeiendommen ligger usjenert og fint til Åsemyrvegen 620, ca. 450 moh. Her kan en nyte flott utsikt utover Begnadalen og sommersol dagen lang. Solforholdene er gode, om enn noe begrenset på vinterstid. Eiendommen ligger omlag 16 km fra Bagn, og snaue 2 km fra Åsemyra Skiskytteranlegg, så her er det fine tur- og aktivitetsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Fra Åsemyrvegen 620 er det rask og fin vei til kommunesenteret Bagn, hvor en finner både barne- og ungdomsskole, et flott idrettsanlegg med storhall, bibliotek, en rekke butikker, serveringssteder, legekontor m.m. Til barnehage i Reinli er det ca. 20 km.

Åsemyra Skiskytteranlegg ligger omlag ett minuts kjøring opp for eiendommen, og er et flott skianlegg for både langrenn og skiskyting. Anlegget, og ikke minst lysløypa, er meget populært for både unge og eldre, det samme er skytebanen for områdets jegere.

Eiendommen er et fint utgangspunkt for turer i nærmiljøet. Her har man nærheten til elva Begna, som er kjent for sine fine fiskemuligheter. Juvvandring i Hølerajuvet, eller Kverviljuvet som det også er kjent som, er en spennende opplevelse for de voksne. Fønhusstien går også langs elva, og er en fin tursti med både grusvei, gammel kjerreveg og smal sti. Om noen ønsker en luftigere tur er Friarvegen en fjellhille med 2-5 meters bredde. Den stiger 140 meter i løpet av ca. 400 meter, og det opplyses på nettsiden ivaldres.no at det ikke er nødvendig med sikkerhetsutstyr, men at man ikke bør ha høydeskrekk. Fra Åsemyrvegen 620 er det heller ikke langt opp til fine hytteområder med godt og variert turterreng sommer som vinter.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Enebolig, garasje og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus og garasje.

Boligen er oppført over to etasjer med kjeller og 1.etasje, har en normal boligstandard på overflater og utstyr jmf byggeår.

Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Boligen er 45 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklime, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/ slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig

Byggeår: 1980. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg/Modernisering:

2015: Drenering

2016: Tilbygd terrasse

2017: Skiftet kjøkkeninnredning

2020: Nytt sikringsskap

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget har noe vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Dreneringen er fra 2015 med knotteplast mot grunnmur.

Fundamentert med grunnmurer av lettklinker og betong, grov støpt dekke av betong i kjelleretasjen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre i valmkonstruksjon.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Kjellervindu er koblete 1+1-lags glass i treramme.
Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Dør av malt tre med glassfelt, adkomst til vaskerom.
Terrasse fra trapp til terreng med inngangsparti, terrasse rundt sørlig og østlig gavlvegg på 73 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Overbygd pergola i hjørne mot østlig retning. Markise ut fra stuevindu.

Overbygd inngangsparti på 6 kvm ved vaskerom med trapp til terreng og bodrom.
Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang.
Vegger er kledd med malt trepanel, malte plater og mdf.
Himlinger er kledd med malt trepanel.

Kjeller er bestående av råkjeller med uinnrede kjellerrom.
Gulvet er av grovstøpt betong. Veggene har betong/mur i lettklinker med pusset utførelse på enkelte vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

To elementpiper i lettklinker.
Åpen plassmurt peis i stue med malt og pusset utførelse. Vedovn ved siden av med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i gang med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjeller.

Boligen har tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap i garderobe og soverom.

Garasje

Byggeår: 1982. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men registrert enkelte bemerkninger.

Garasje med garasjerom. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.

Fundamentert med støpt dekke av betong.

Saltakkonstruksjon med sperrer, taktekket med stålplater. Montert takrenner av sortlakkert stål. Leddporter av tre. Vinduer i et lags glass. Innvendig uinnredet.

Manglende bortledning av takvann.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus

Byggeår: 1993. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget har noe vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Uthus med to boder, tidligere benyttet som stall. Oppført i bindingsverk kledd med

tømmer. Saltakkonstruksjon med sperrer,

tekket med stålplater. Fundamentert med støpt dekke av betong. Ytterdør av tre. Vindu

i 2-lags isolerglass i treramme.

Bemerket fukt i yttervegg overgang fundament, fuktpåkjenning i overgang. Registrert utsig av masser under dekke på bakside.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Når vi kjøpte huset fikk vi beskjed at under husbygging og når det skulle legges inntil masse til muren, så ble det noen sprekker på

muren i kjelleren. Dette ble utbedret med å sette inn flere stål bjelker for å sikre muren. Alle disse årene vi har bodd der, har vi aldri opplevd å se noe til at sprekkene har forandret seg. Vi har også drenet huset i 2015. Massene ble byttet ut og utført av sakkyndige,

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vi har malt bad og vaskerom. Satt på garderobe dører på bad, byttet ut badekar med dusjkabinett. Per i dag er det tømmer panel på badet, vi tok bort lister på ene glasset på badet og flettet inn tømmer panel. For å få dusjkabinett inn i hjørne og for utseendemessig. Ved overtagelse av bolig var det bidde på badet, dette var upraktisk for våres del. Så vi har tatt bort den, kappet røra litt ned og tettet røra.

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

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? - Nei

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Nybråten Maskin - Oddbjørn nr. 90560415 Utførte drenering og sank bakken ytterlig en meter ned og dro massen utover for å få større plen på fremsiden av huset. Vi finner ikke igjen faktura på utført arbeid, så legger ved tilbudet vi fikk. Vis dette skulle være misvisende anbefaler vi at dere kontakter Oddbjørn Nybråten. Boa Entreprenør - Runar nr. 97125482. Utførte utskifting av kloakk tanker og gravde ny sprede grøft. Arbeid utført av Nybråten Maskin og Boa entreprenør

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja. Det er sprekker i mur i kjelleren, det ble den gangen satt opp stål bjelker. vi har ikke sett noen tendenser til at muren har flyttet på seg eller hatt problemer med vann inn.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Hadde maur en gang. Pelias, de satte opp åte bokser. som mauren spiste og tok med tilbake til der de kom inn. Det ble fort bort og vi har ikke hatt noe problem med dette igjen.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget ny veranda og inngangsparti sammen med min bror som er utdannet snekker.

Pkt. 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? - Ja. Stallen som står på eiendommen er plassert på en annen tomt, og noe av innkjørselen er også det. De skiftelige avtalene er overlevert til megler - Fredric B.

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

større parkeringsplass, fikk vi lov for noen år tilbake av nabo eier av oss og ta ned noen trær og grave oss en større parkering.

Tilleggs kommentar:

Jeg legger ved dokument på innbetaling på egenhandelen vi gjorde i forbindelse med brann i sikringsskap. Dette ble en forsikringssak der hvor det ble bestemt å bytte ut hele sikringsskapet og det var Sverre Skaga fra EL- Tilsynet som utførte jobben. Legger også ved dokumenter fra elektriker Magne Stensrud fra Valdres elektro og varmepumpe. Utførelse av spotter i stue og kjøkken og ekstra kurs inn til nytt kjøkken vi satte opp i 2016 + nye hvitevarer.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Enebolig:

Hovedetasje: Vindfang, garderobe, gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og vaskerom.

Kjeller: 8 kjellerrom.

Terrasse, ca. 73 m².

Overbygd inngangsparti ved vaskerom, ca. 6 m².

Garasje:

Garasjerom med plass til to biler.

Uthus:

To boder.

Standard

Om du ønsker et åpent og romslig hus med stor, solrik terrasse, og ikke minst en pent opparbeidet tomt med god plass til lek og moro, da bør du ta turen til Åsemyrvegen 620. Eneboligen ligger usjenert og fredelig til med fin utsikt utover dalen. Med eiendommen følger også dobbel garasje og et mindre uthus, som opprinnelig ble benyttet som stall.

Boligen har en stor og flott terrasse med trapp fra terreng og opp til inngangsparti. Terrassen strekker seg langs sørlig og østlig gavlvegg, og har en hyggelig overbygd pergola i hjørne mot østlig retning. Nær denne er det også trapp ned til terreng. På terrasse og inngangsparti er det god plass til flere sittegruppe, og over det ene vinduet er det en større markise hvor en kan sitte i ly om det skulle komme en liten regnskur.

Inne i boligen er det en åpen og luftig stue med flere store vinduer og terrassedør med glassfelt. I himlingen er de fine bjelker og downlightsbelysning. I stua er det god plass til flere sittegrupper og en åpen peis gir en hyggelig stemning til rommet. Nær peisen er det vedovn for lun og god varme.

På kjøkkenet er det pen innredning i malte folierte plater og laminat benkeplate i trefylling med oppvaskum av kompositt. Kjøkkeninnredningen er innholdsrik og det er godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I boligen er det tre soverom, alle i god størrelse med fin plass til dobbeltseng. På to av soverommene er det garderobeskap.

På badet er det flislagt gulv med varmekabler, mens vegger og himling er kledd med malt trepanel. På badet er det to vegghengte servanter, høyskap, dusjkabinett og toalett. Boligen har eget vaskerom med benkeskap med to nedfelte stålkummer, samt opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med strålevarmer på vegg. Fra vaskerommet er det utgang til et overbygd inngangsparti og trapp videre ned til terreng, slik at her er det enkelt å tørke klesvasken ute i det fri.

Samme fine himling som i stue, finner en i boligens romslige gang. Her er det mye garderobeplass og en større vedovn som gir god varme. Det er også plass til ytterjakker og sko i vindfanget, som har flislagt gulv med varmekabler. Boligen har også en praktisk garderobe med mange plassbygde skap, noe som gir godt med oppbevaringsmuligheter.

Eneboligen har en stor kjeller med hele åtte kjellerrom. I et av kjellerrommene er det utslagsvask med kran, mens det er vedovn i et annet. Boligens varmtvannstank på ca. 200 liter er fra 2009.

Det er montert utekran på yttervegg.

På tunet er det dobbel garasje med leddporter av tre. Det også et uthus med to boder. Uthuset ble opprinnelig satt opp, og benyttet, som stall.

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.

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert ned bøyninger på plater og skader på tekking mot nordlig retning ved

overbygg til vaskerom.

Tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Manglende snøfangere i gangsoner. Frostspreng på enkelte nedløp. Skade på takrenner på overbygd inngang til vaskerom, og manglende nedløp. Registrert noe nedbøying/feil fall på renne mot nordlig retning.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bemerket musetetting av lusing mellom over og underliggende bak kledning, men synlige utettheter rundt lusing og mulige innganger for mus/skadedyr.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har takstoler i tre i valmkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Takkonstruksjon er innsisert fra luke i himling fra gang, registrert isolering jmf byggeår og anbefaler tilleggisolering. Bemerket vepsebor, anbefales fjerning og etablering av netting/tetting i overgang luftesjikt. Spor av aktivitet fra mus/skadedyr,

anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Kjellervindu er koblete 1+1-lags glass i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer er fra byggeår 1981 og må hensyntas, registrert vedlikeholdsbehov med slitasje i karm. Kjellervindu er preget av elde og slitasje, bør vurderes skiftes.

Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Dør av malt tre med glassfelt, adkomst til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dører til stue og vaskerom er fra byggeår, må hensyntas alder. Ytterdør er skiftet.

(tg1)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse fra trapp til terreng med inngangsparti, terrasse rundt sørlig og østlig gavlvegg på 73 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Overbygd pergola i hjørne mot østlig retning. Markise ut fra stuevindue. Overbygd inngangsparti på 6 kvm ved vaskerom med trapp til terreng og bodrom. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert vedlikeholdsbehov og hakk/overflateskader på gulv. Trapp til terreng fra vaskerom mangler rekkverk/sikring. Fundamentert med pilarer av strømsolper ned på betongfundament, registrert skjevhet i pilar. Råte i dekkbord i front av terrassen og inngang vaskerom, ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang. Vegger er kledd med malt trepanel, malte plater og mdf. Himlinger er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater har registrert slitasje med oppussingsbehov generelt av bolig. Bemerket generelt knirk i laminatgulv og undergulv er fra under kjøkkeninnredning bemerket som tidligere tregulv, samt overflate skader og utskifting bør foretas av laminatgulv og tiltak av undergulv. Garderobe har skader i gulv trolig som følge av skotøy med snø/lignende over tid da det er svulmet i skjøter. Børn /hullrom i fliser i vindfang, samt sprekker i flis og fuger i enkelte. Må foretas utskifting av gulv i vindfang.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 22 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

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

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

To elementpiper i lettklinker. Åpen plassmurt peis i stue med malt og pusset utførelse. Vedovn ved siden av med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i gang med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjeller. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing

og tilsyn sist i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vedovn er plassert nært brannmur med avflassing på mur og rundt røykinnføring.

Rust på vedovn i kjeller, trolig som følge av fuktig miljø i etasjen.

Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng, TG2

Kjeller er bestående av råkjeller med uinnrede kjellerrom. Gulvet er av grovstøpt betong. Veggene har betong/mur i lettklinker med pusset utførelse på enkelte vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Eier opplyser om tidligere problemer med maur, der tiltak med hjelp fra skadesaneiringsfirma ble foretatt. Ikke kjent om omfang eller skade. Bør holdes under tilsyn.

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper, TG3

Boligen har tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Må foretas tiltak av kjellertrapp for å lukke avvik.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på dører der tiltak bør foretas.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre innvendige forhold, TG2

Garderobeskap i garderobe og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad satt utifra alder og bemerket slitasje.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom

1.etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom er av malt gulvbelegg, vegger i malte plater og himlung kledd med malt takessplater. Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med strålevarmer på vegg. Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er registrert avvik med bla.: - Knirk i gulv. - Ikke registrert fall på gulv, tilnærmet flatt. - Manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, gulv har tettesjikt der levetid er oppbrukt jmf levetidsbetraktninger. Ved videre bruk må avvik hensyntas, der utifra alder og tilstand bør oppgradering/renovering påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Bad har fliser på gulv med sokkelflis, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett, to servanter og dusjkabinett. Høyskap. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet, selv om det er opplyst foretatt enkelte tiltak siden byggeår er fremdeles selve konstruksjoner fra byggeår. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist, selv om det er registrert noe ujevnt fall på gulv er avløp fra dusj er koblet direkte til sluk. Følgende avvik er registrert i rommet: - Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt. -

Manglende tettesjikt i våtsoner. - Det er registrert begrenset ventilering av rommet. - Sprekk i flis.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert sårskade på oppvaskkum. Veggplater har skader og oppsvulming av fukt el.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Under funksjonstest var det begrenset avtrekk, anbefaler tilsyn og rengjøring som mulig årsak ellers må tiltak vurderes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast til deler. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner, TG2

Hovedvannledning med stoppekran, trykktank og vannpumpe i kjeller. Montert utekran på yttervegg. Et kjellerom har utslagvask med kran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i garderobe.

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. Sikringsskap

3.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja

4.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? - Ja. Kun sikringsskap

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Ja.Brann i

sikringsskap sikringskap ble byttet ut, en forsikringssak

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Som følge av alder og bemerkninger.

Generell kommentar:

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Det har vært tidligere skade med varmegang/branntilløp i 2020, det ble meldt inn skade og se skaderapport for nærmere opplysninger. Sikringskap ble da oppgradert.

Branntekniske forhold, TG3

Montert røykvarsler.

1.Er det skader på røykvarslere? - Nei

2.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? - Ja. Mangler i kjelleretasjen

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

4.Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? - Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Dreneringen er fra 2015 med knotteplast mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Knotteplast mangler klemlist/innpussing.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med grunnmurer av lettklinker og betong, grov støpt dekke av betong i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Andre tiltak:

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Jmf eier har dette vært uendret i deres eie.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller på tomt.

Forsikringsselskap

if

Polisenummer

7376055

Diverse

Deler av garasjen står over tomtegrensen til gnr. 55 bnr. 9. Jf. tinglyst avtale datert 27.09.2006 har eier av bnr. 12 rett til å ha garasjen stående, samt vedlikeholde denne og gjenoppføre bygget ved brann eller annen skade.

Uthuset står i sin helhet inne på tomten til gnr. 55 bnr. 8. Jf. tinglyst avtale datert 27.09.2006 har eier av bnr. 12 rett til å ha uthuset (i avtalen omtalt som stall) stående, samt vedlikeholde denne og gjenoppføre bygget ved brann eller annen skade.

Det kommer også frem av tinglyst avtale:

"Det er planlagt å skille ut tomt fra bnr. 8 i området sør for adkomstvegen til bnr. 12. Ved utskillelsen skal denne ha rett til vannforsyning fra brønn beliggende på bnr. 12 mot felles vedlikehold av vannkilden, herunder pumpe mv. Eieren av bnr. 12 har ikke risiko for vannmengde og kvalitet. Kostnadene ved vannledning fra brønnen til utskilt tomt under bnr. 8 er eieren av bnr. 12 uvedkommende.

Forpliktelser angående vedlikehold av brønn, skal ikke gjelde før bebyggelse av tomten og tilknytning til brønn på bnr. 12."

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 10.01.2024. Sist feiing: 09.07.2024.

Avvik og anmerkninger: Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

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

Åpen plassmurt peis i stue, vedovn ved siden av.

Vedovn i gang og vedovn i kjeller.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang og bad.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Strømanlegget i Åsemyrvegen 620 ble sist kontrollert den 22.01.2015.

Forbruket i 2024 var på 24162 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

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.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 686,-.

Tilsyn privat avløp pr. år: kr. 500,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.853,-.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.461,- + Slamavskiller kr. 577,- pr. m3.

VKR opplyser:

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller som tømmes med avvanningsbil.

Sist tømt 14.08.2023, og tømmes annet hvert år.

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

Formuesverdi primær

Kr 345 313

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 381 251

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 12 i Sør-Aurdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg bolighus datert 14.04.1982.

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:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer omtrent med dagens bruk, kun mindre avvik i bruk av enkelte rom som må hensyntas. Men utvendig terrasse er ikke byggemeldt.

Terrasse er søknadspliktig når den er høyere enn 0,5 meter over bakken. 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.

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

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

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

-

Garasje og uthus er registrert hos kommunen som "tatt i bruk". Kommunen opplyser at dette er vanlig for eldre bygninger.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra avkjørsel fra Åsemyrvegen, felles vei. (Vedlikeholdsfordeling av felles avkjørsel)

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

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)

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.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger i delfelt for vannkraft Sperillen.

Legalpant

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

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (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))

42 600 (Omkostninger totalt)

58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 711 300 (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 42 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,80 % 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
18.06.2025







Velkommen inn!







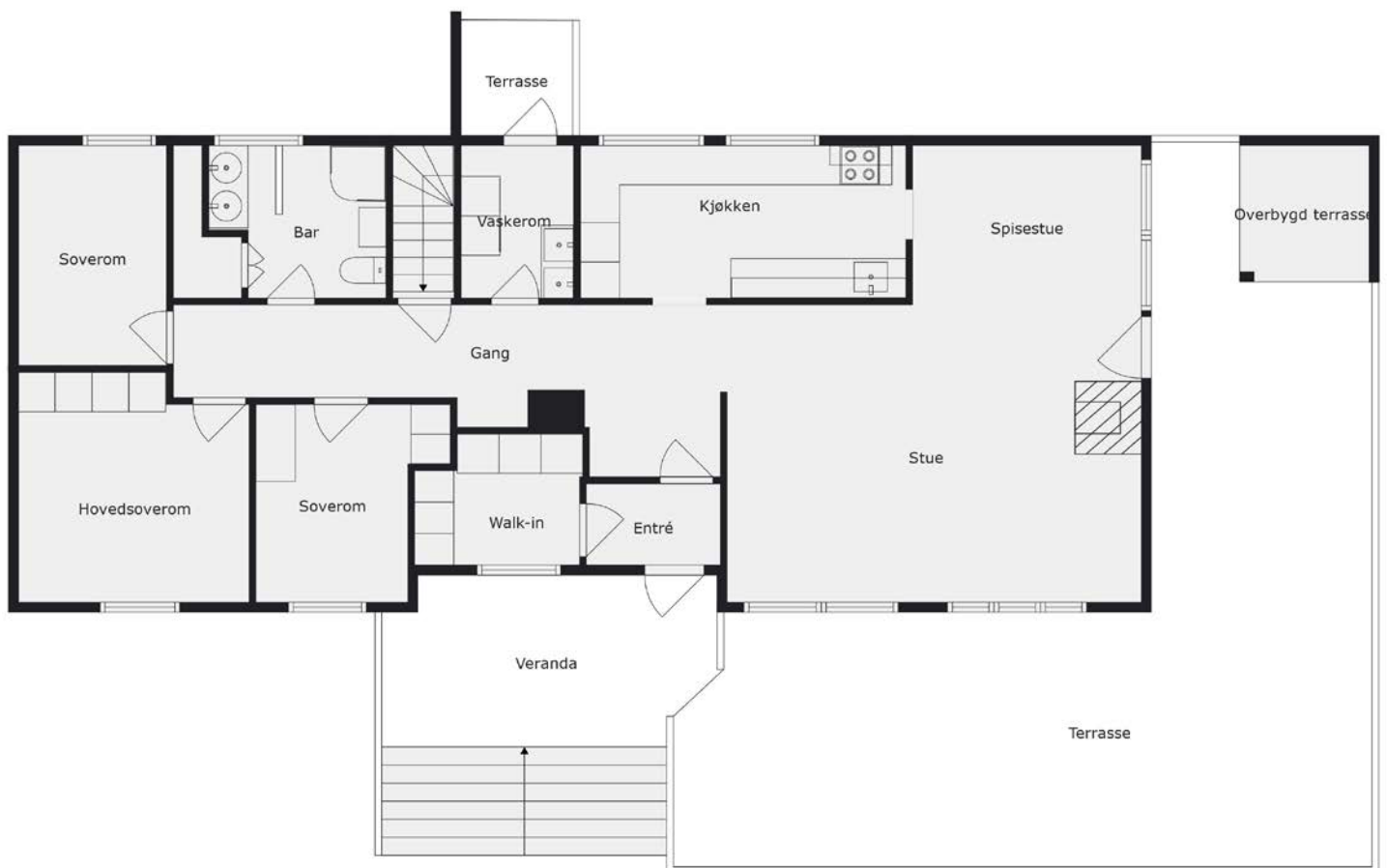




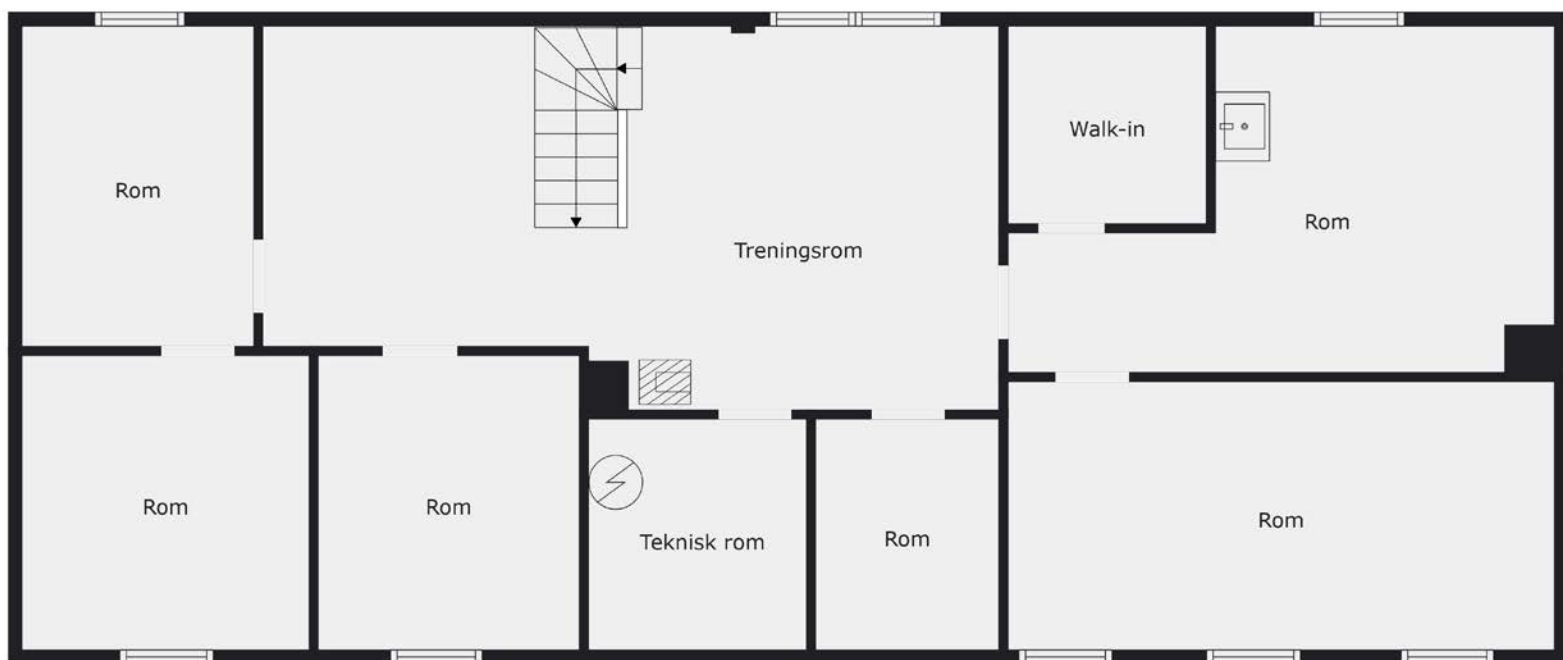








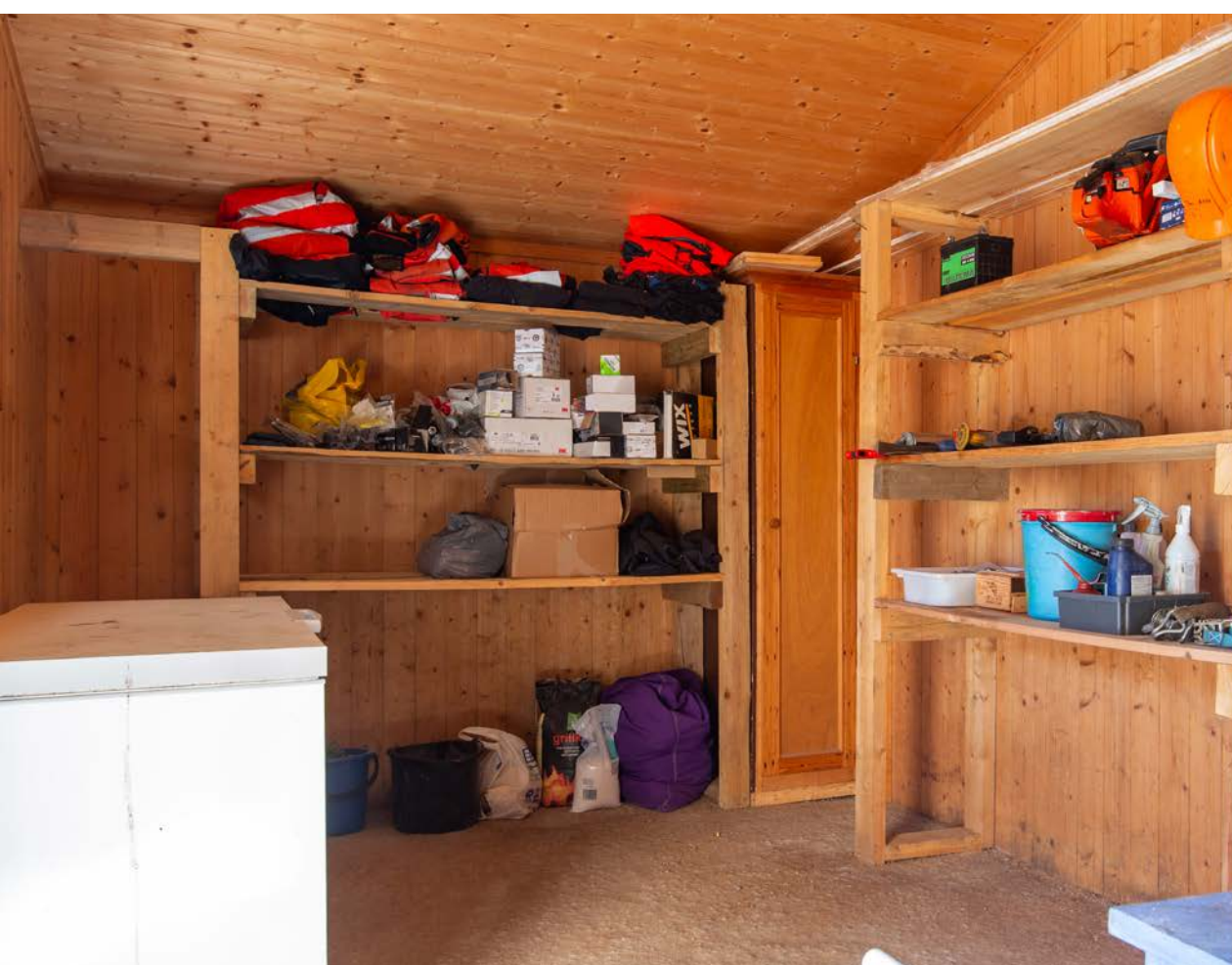


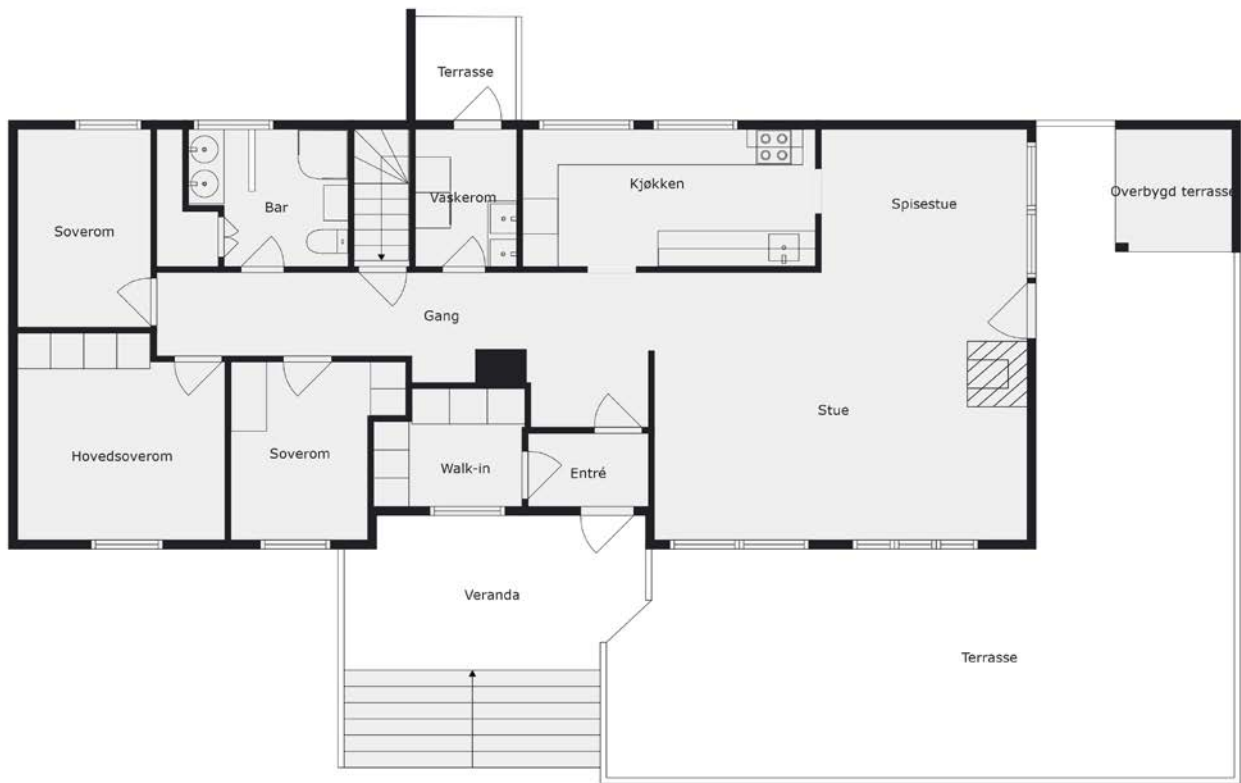












aktiv



1. Etasje

aktiv

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN



SØR-AURDAL kommune



gnr. 55, bnr. 12

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 11138-1650

Referansenummer: UT5969

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025162



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Begnadalen mot Åsemyre i Sør Aurdal kommune. Fint beliggende med gode solforhold (noe begrenset vinterstid) og fin utsikt utover dalføret. Avstand til Bagn som er kommunesenter med alle fasiliteter og skole er 16 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, fritidstilbud som friluftsliv med fiske og skytebane i område.

Boligeiendommens bebyggelse er bestående av enebolig, uthus og garasje. Boligen er oppført over to etasjer med kjeller og 1. etasje, har en normal boligstandard på overflater og utstyr jmf byggeår. Bolig er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen er 45 år gammel, dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da boligen ble oppført. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, innelima, fuktsikring, diffusjonstetting etc

Foretatt påkostninger i tidsperiode 2015-2020 med bla.:

- Drenering
- Tilbygd terrasse
- Kjøkken med ny kjøkkeninnredning
- Sikringsskap

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje der bygningsdeler har oppnådd sin forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Dreneringen er fra 2015 med knotteplast mot grunnmur. Fundamentert med grunnmur av lettklinker og betong, grov støpt dekke av betong i kjelleretasjen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre i valmkonstruksjon. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner med nedløp av sortlakket stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Kjellervindu er koblede 1+1-lags glass i treramme. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Dør av malt tre med glassfelt, adkomst til vaskerom.

Terrasse fra trapp til terreng med inngangsparti, terrasse rundt sørlig og østlig gavvegg på 73 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Overbygd pergola i hjørne mot østlig retning. Markise ut fra stuevindu.

Overbygd inngangsparti på 6 kvm ved vaskerom med trapp til terreng og bodrom. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang. Vegger er kledd med malt trepanel, malte plater og mdf. Himlinger er kledd med malt trepanel.

Kjeller er bestående av råkjeller med uinnrede kjellerrom. Gulvet er av grovstøpt betong. Veggene har betong/mur i lettklinker med pusset utførelse på enkelte vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

To elementpiper i lettklinker. Åpen plassmurt peis i stue med malt og pusset utførelse. Vedovn ved siden av med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i gang med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjeller.

Boligen har tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Garderobeskap i garderobe og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har fliser på gulv med sokkelflis, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett, to servanter og dusjkabinett. Høyskap. Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet, selv om det er opplyst foretatt enkelte tiltak siden byggeår er fremdeles selve konstruksjoner fra byggeår.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappenedgang.

Vaskerom er av malt gulvbelegg, vegger i malte plater og himlung kledd med malt takessplater. Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med strålevarmer på vegg. Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappenedgang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast til deler.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning med stoppekran, trykktank og vannpumpe i kjeller.

Montert utekran på yttervegg.

Et kjellerom har utslagvask med kran.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang og bad.

Downligths i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i garderobe.

Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet hage ned gressplen rundt boligen, eller naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 450 m.o.h.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2021.

Garasje med garasjerom. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong. Saltakkonstruksjon med sperrer, taktekket med stålplater. Montert takrenner av sortlakkert stål. Leddporter av tre. Vinduer i et lags glass. Innvendig uinnred.

Uthus med to boder, tidligere benyttet som stall. Oppført i bindingsverk kledd med tømmer. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Fundamentert med støpt dekke av betong. Ytterdør av tre. Vindu i 2-lags isolerglass i treramme.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	282 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer omtrent med dagens bruk, kun mindre avvik i bruk av enkelte rom som må hensyntas. Men utvendig terrasse er ikke byggemeldt

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Sør Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger.

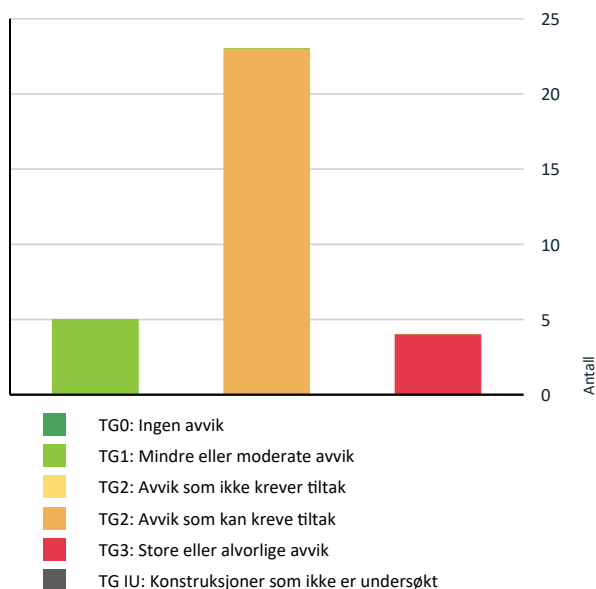
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ifølge Sør Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger, men bygningen er jmf kommunekart beliggende på naboeiendom og må hensyntas.

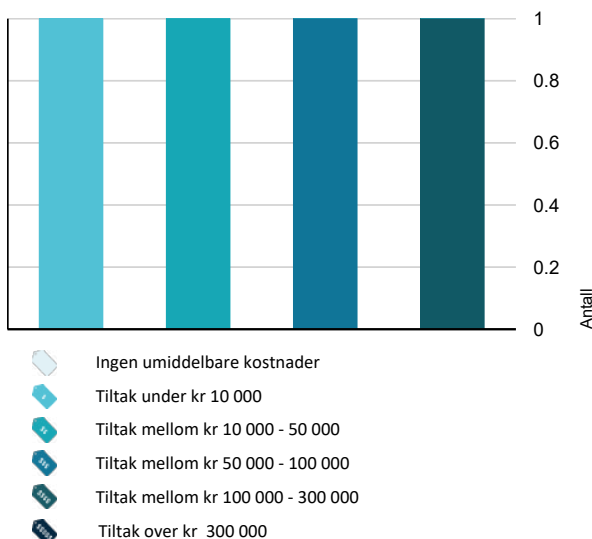
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 55/12 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Drenering
2016	Modernisering	Tilbygd terrasse
2017	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
2020	Modernisering	Nytt sikringsskap

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ned bøyninger på plater og skader på tekking mot nordlig retning ved overbygg til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Rustskader på taktekking nedenfor pipe og rust på pipebeslag



Rust på beslag



Nedbøyninger av tekking overbygg mot nordlig retning



Skade på tekking med utettheter i overgang

Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Manglende snøfangere i gangsonen.

Frostspreng på enkelte nedløp.

Skade på takrenner på overbyggd inngang til vaskerom, og manglende nedløp.

Registrert noe nedbøying/feil fall på renne mot nordlig retning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

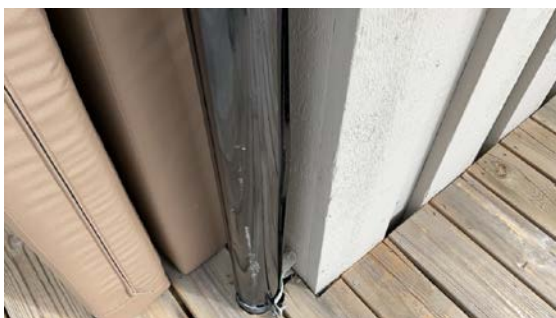
Må foretas tiltak for å lukke avvik.



Slitasje med rust på takrenne



Manglende snøfanger



Frostspreng på enkelte nedløp



Skade på takrenne og manglende nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bemerket musetetting av lusing mellom over og underligger bak kledning, men synlige utettheter rundt lusing og mulige innganger for mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.



Åpning i lusing

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre i valmkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon er innsipert fra luke i himling fra gang, registrert isolering jmf byggeår og anbefaler tilleggsisolering.

Bemerket vespelbor, anbefales fjerning og etablering av netting/tetting i overgang luftesjikt.

Spor av aktivitet fra mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Kjellervindu er koblede 1+1-lags glass i treramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår 1981 og må hensyntas, registrert vedlikeholdsbehov med slitasje i karm. Kjellervindu er preget av elde og slitasje, bør vurderes skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov



Kjellervindu er slitt med sprekker i kitt



Punktering av glass



Svertesopp i karm på soverom, nørliggende som følge av innklima der bedre lufting bør foretas.

TG 2 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Dør av malt tre med glassfelt, adkomst til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører til stue og vaskerom er fra byggeår, må hensyntas alder. Ytterdør er skiftet. (tg1)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra trapp til terreng med inngangsparti, terrasse rundt sørlig og østlig gavlvegg på 73 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Overbygd pergola i hjørne mot østlig retning. Markise ut fra stuevindue. Overbygd inngangsparti på 6 kvm ved vaskerom med trapp til terreng og bodrom. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert vedlikeholdsbehov og hakk/overflateskader på gulv. Trapp til terreng fra vaskerom mangler rekkverk/sikring. Fundamentert med pilarer av strømsolper ned på betongfundament, registrert skjevhet i pilar. Råte i dekkbord i front av terrassen og inngang vaskerom, ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Slitasje på overflate



Vedlikeholdsbehov



Fundametert med pilarer av strømstolper ned på betongfundament, registert skjevhet i pilar



Råte i dekkbord i front av terrassen, ligger nært terreng og utsatt for fuktpåkjenning

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminatgulv, fliser i vindfang. Vegger er kledd med malt trepanel, malte plater og mdf. Himlinger er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har registrert slitasje med oppussingsbehov generelt av bolig. Bemerket generelt knirk i laminatgulv og undergulv er fra under kjøkkeninnredning bemerket som tidligere tregulv, samt overflate skader og utskifting bør foretas av laminatgulv og tiltak av undergulv. Garderobe har skader i gulv trolig som følge av skotøy med snø/lignende over tid da det er svulmet i skjøter. Bom /hullrom i fliser i vindfang, samt sprekker i flis og fuger i enkelte. Må foretas utskifting av gulv i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasje på overflater



Sprekk i flis og sprekker i fuger som følge av bom (hullrom) mot undergulv

Tilstandsrapport



Skader på overflate

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 22 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

To elementpiper i lettklinker.

Åpen plassmurt peis i stue med malt og pusset utførelse. Vedovn ved siden av med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i gang med ubrennbar plate på gulv under ovn. Vedovn i kjeller.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing og tilsyn sist i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Vedovn er plassert nært brannmur med avflassing på mur og rundt røykinnføring. Rust på vedovn i kjeller, trolig som følge av fuktig miljø i etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Ovn er plassert for nær, samt avflassing av mur

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er bestående av råkjeller med uinnrede kjellerrom. Gulvet er av grovstøpt betong. Veggene har betong/mur i lettklinker med pusset utførelse på enkelte vegger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eier opplyser om tidligere problemer med maur, der tiltak med hjelp fra skadesaneiringsfirma ble foretatt. Ikke kjent om omfang eller skade. Bør holdes under tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Ved overflatesøk med fuktmåler av gulv på grunn var det fuktslag

Tilstandsrapport



Ved overflatesøk med fuktmåler på yttermur var det fuktutslag



Bemerket fuktgjennomtrengning og bruk av kjeller bør ikke endres

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må foretas tiltak av kjellertrapp for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk på en side av trappen, samt åpninger i rekkverk på motsatt side og mellom trinn som er over krav.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på dører der tiltak bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i garderobe og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt utifra alder og bemerket slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom er av malt gulvbelegg, vegger i malte plater og himlung kledt med malt takesplater. Montert utslagsvask med kran og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med strålevarmer på vegg.

Vaskerom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Det er registrert avvik med bla.:

- Knirk i gulv.
- Ikke registrert fall på gulv, tilnærmet flatt.
- Manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, gulv har tettesjikt der levetid er oppbrukt jmf levetidsbetraktninger.

Ved videre bruk må avvik hensyntas, der utifra alder og tilstand bør oppgradering/renovering påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappenedgang.



Hulltaking foretatt fra trappenedgang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv med sokkelflis, vegger og himling er kledd med malt trepanel. Montert klosett, to servanter og dusjkabinett. Høyskap.

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet, selv om det er opplyst foretatt enkelte tiltak siden byggeår er fremdeles selve konstruksjoner fra byggeår.

På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til topp slukrist, selv om det er registrert noe ujevnt fall på gulv er avløp fra dusj er koblet direkte til sluk.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Tettesjikt er ukjent og forventet levetid på evt. tettesjikt i våtsoner er vurdert til å være oppbrukt.
- Manglende tettesjikt i våtsoner.
- Det er registrert begrenset ventilering av rommet.
- Sprekk i flis.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig tettesjikt i overgang gulv/sluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappenedgang.



Hulltaking foretatt fra trappenedgang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sårskade på oppvaskkum. Veggplater har skader og oppsvulming av fukt el.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

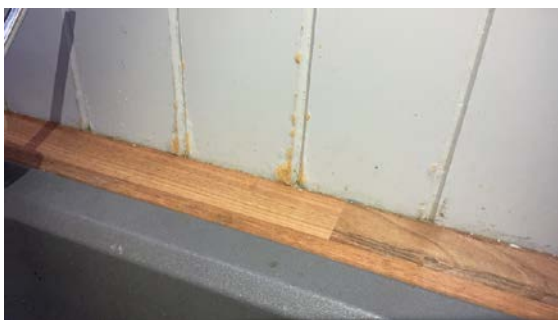
Tilstandsrapport



Ved fuktmåletsking av gulv under oppvaskmaskin var det ikke fuktutslag



Det er registrert sårskade på oppvaskkum



Veggplater har skader og oppsvulming av fukt el

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under funksjonstest var det begrenset avtrekk, anbefaler tilsyn og rengjøring som mulig årsak ellers må tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast til deler.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffventiler i vindu.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran, trykktank og vannpumpe i kjeller. Montert utekran på yttervegg. Et kjellerom har utslagsvask med kran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i vindfang og bad. Downlights i enkelte rom, ellers fast takbelysning.

Tilstandsrapport

1 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i garderobe.

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 Sikringskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Kun sikringsskap

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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Brann i sikringsskap sikringskap ble byttet ut, en forsikringssak

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder.

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Det har vært tidligere skade med varmegang/branntilløp i 2020, det ble meldt inn skade og se skaderapport for nærmere opplysninger. Sikringskap ble da oppgradert.



Sikringsskap

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Monter røykvarsler.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler i kjelleretasjen

Tilstandsrapport

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2015 med knotteplast mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Knotteplast mangler klemlist/innpussing.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Anbefaler klemlist og innpussing av drensplast

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av lettklinker og betong, grov støpt dekke av betong i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Jmf eier har dette vært uendret i deres eie.



Sprekk i mur



Sorekker i mur og avskalling av puss



Sprekker i kjellermurer, setningskader som følge av jordpress. Eier opplyser om at hendelse rett etter byggeår med uegnet masser mot mur som årsak, foretatt etablering av stålbjelker for forstøtning inntil mur og eier har senere foretatt dreneringsarbeid med skifte av masser. Det opplyses om at det har vært uendret siden, men bør holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikk tank er fra 2021.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men registrert enkelte bemerkninger.

Beskrivelse

Garasje med garasjerom. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med støpt dekke av betong. Saltakkonstruksjon med sperrer, taktekket med stålplater. Montert takrenner av sortlakkert stål. Leddporter av tre. Vinduer i et lags glass. Innvendig uinnred.

Manglende bortledning av takvann.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsetterslep, det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Uthus med to boder, tidligere benyttet som stall. Oppført i bindingsverk kledd med tømmer. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Fundamentert med støpt dekke av betong. Ytterdør av tre. Vindu i 2-lags isolerglass i treramme.

Bemerket fukt i yttervegg overgang fundament, fuktpåkjenning i overgang. Registrert utsig av masser under dekke på bakside.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/230 m²

Enebolig: 8 Bod, Vindfang, Garderobe, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 950 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Valdresvegen 1909 ,2930 BAGN 127 m ² 1930 2 sov	19-01-2023	2 250 000	2 050 000		2 050 000	16 142
2 Åsemyrvegen 42 ,2930 BAGN 95 m ² 1904 4 sov	09-07-2023	1 990 000	1 505 000		1 505 000	15 842
3 Valdresvegen 1298 ,2936 BEGNADALEN 147 m ² 1976 4 sov	02-02-2021	1 650 000	2 150 000		2 150 000	14 626
4 Austsidevegen 1235 ,2937 BEGNA 128 m ² 1939 2 sov	15-11-2020	1 890 000	1 800 000		1 800 000	14 063
5 Begnavegen 6 ,2937 BEGNA 138 m ² 1974 3 sov	17-03-2021	1 700 000	1 650 000		1 650 000	11 957
6 Begnavegen 26 ,2937 BEGNA 224 m ² 1977 2 sov	12-06-2024	2 050 000	2 000 000		2 000 000	8 929
7 Austsidevegen 40 ,2930 BAGN 237 m ² 1979 3 sov	18-09-2019	1 750 000	1 650 000		1 650 000	6 962
8 Åsemyrvegen 25 ,2930 BAGN 375 m ² 1968 4 sov	23-02-2025	1 700 000	1 550 000		1 550 000	4 133

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	7 605
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 570 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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

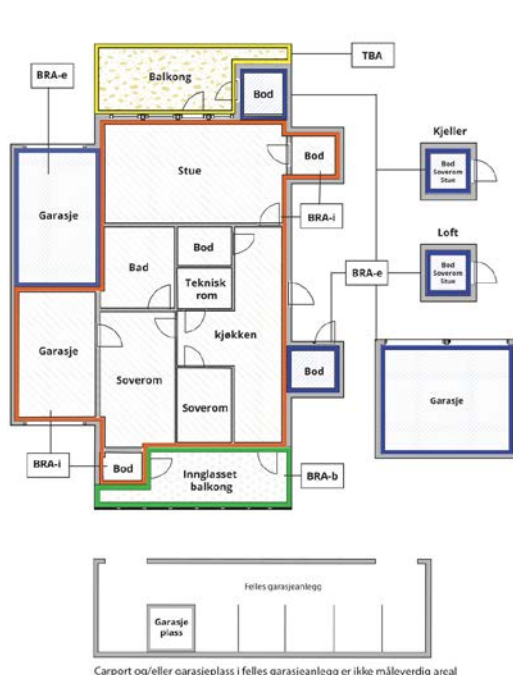
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	111			111	
1.etasje	119			119	79
SUM	230				79
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, Kjellerrom 2, Kjellerrom 3, Kjellerrom 4, Kjellerrom 5, Kjellerrom 6, Kjellerrom 7, Kjellerrom 8		
1.etasje	Vindfang, Garderobe, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer omtrent med dagens bruk, kun mindre avvik i bruk av enkelte rom som må hensyntas. Men utvendig terrasse er ikke byggemeldt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ifølge Sør Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ifølge Sør Aurdal kommune foreligger det ikke tegninger, men bygningen er jmf kommunekart beliggende på naboeiendom og må hensyntas.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	117
Garasje	0	33
Uthus	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Thor Arne Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	55	12		0	1981.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Åsemyrvegen 620

Hjemmelshaver

Lien Thor Arne

Kommentar

Uthus og deler av garasje er beliggende på naboeiendom, det foreligger en tinglyst avtale, for ytterligere opplysninger se avtale fra 2006.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Begnadalen mot Åsemyre i Sør Aurdal kommune. Fint beliggende med gode solforhold (noe begrenset vinterstid) og fin utsikt utover dalføret. Avstand til Bagn som er kommunesenter med alle fasiliteter og skole er 16 km. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, fritidstilbud som friluftsliv med fiske og skytebane i område.

Adkomstvei

Adkomst fra avkjørsel fra Åsemyrvegen, felles vei og innkjørsel med parkering i garasje eller på tomt. (vedlikeholds fordeling av felles avkjørsel)

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. (benyttes vannpumpe i kjeller, ikke naturlig fall) (vannkilde eller vannkvalitet er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert, må hensyntas)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. (foretatt renovering av avløpsanlegg med skifte av tank og tiltak på spredegrøft)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Opparbeidet hage ned gressplen rundt boligen, eller naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 450 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
960 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.06.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT5969>

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.	
1201250062	

Selger 1 navn
Thor Arne Lien

Gateadresse	
Åsemyrvegen 620	

Poststed	Postnr
BAGN	2930

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: 1201250062

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

Beskrivelse

Når vi kjøpte huset fikk vi beskjed at under husbygging og når det skulle legges inn masse til muren, så ble det noen sprekker på muren i kjelleren. Dette ble utbedret med å sette inn flere stål bjelker for å sikre muren. Alle disse årene vi har bodd der, har vi aldri opplevd å se noe til at sprekken har forandret seg. Vi har også drenet huset i 2015. Massene ble byttet ut og utført av sakkyndige,

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har malt bad og vaskerom. Satt på garderobe dører på bad, byttet ut badekar med dusjkabinett. Per i dag er det tømmer panel på badet, vi tok bort lister på ene glasset på badet og flettet inn tømmer panel. For å få dusjkabinett inn i hjørne og for utseendemessig. Ved overtagelse av bolig var det bidde på badet, dette var upraktisk for våres del. Så vi har tatt bort den, kappet røra litt ned og tettet røra.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybråten Maskin - Oddbjørn nr. 90560415 Utførte drenering og sank bakken ytterlig en meter ned og dro massen utover for å få større plen på fremsiden av huset. Vi finner ikke igjen faktura på utført arbeid, så legger ved tilbudet vi fikk. Vis dette skulle være misvisende anbefaler vi at dere kontakter Oddbjørn Nybråten. Boa Entreprenør - Runar nr. 97125482. Utførte utskifting av kloakk tanker og gravde ny sprede grøft.

Arbeid utført av

Nybråten Maskin og Boa entreprenør

Filer

[Faktura 31.pdf](#)

[Tilbud10107.pdf](#)

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekker i mur i kjelleren, det ble den gangen satt opp stål bjelker. vi har ikke sett noen tendenser til at muren har flyttet på seg eller hatt problemer med vann inn.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde maur en gang. Pelias, de satte opp åte bokser. som mauren spiste og tok med tilbake til der de kom inn. Det ble fort borte og vi har ikke hatt noe problem med dette igjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ny veranda og inngangsparti sammen med min bror som er utdannet snekker.

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

Beskrivelse

Stallen som står på eiendommen er plassert på en annen tomt, og noe av innkjørselen er også det. De skiftelige avtalene er overlevert til megler - Fredric B.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

For å få en større parkeringsplass, fikk vi lov for noen år tilbake av nabo eier av oss og ta ned noen trær og grave oss en større parkering.

Dokumenter

[Skade-på-bygning---innbetaling-av-egenandel sikringskap.pdf](#)

[Faktura-2599-1.pdf](#)

[Faktura-2806-1.pdf](#)

Tilleggskommentar

Jeg legger ved dokument på innbetaling på egenhandelen vi gjorde i forbindelse med brann i sikringsskap. Dette ble en forsikringssak der hvor det ble bestemt å bytte ut hele sikringsskapet og det var Sverre Skaga fra EL- Tilsynet som utførte jobben. Legger også ved dokumenter fra elektriker Magne Stensrud fra Valdres elektro og varmepumpe. Utførelse av spotter i stue og kjøkken og ekstra kurs inn til nytt kjøkken vi satte opp i 2016 + nye hvitevarer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Arne Lien	26c00c9a39d942ec69bf89 6ba9041ca4a7a1fb1b	09.05.2025 10:27:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250062

- 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		Beregnet areal	1981.8
Etablert dato	04.03.1981	Historisk oppgitt areal	1983,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	55/12
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.03.1981			55/8 (-1983,5), 55/12 (1983,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6732177.62	537515.48	0	Ja	1981.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIEN THOR ARNE F160286*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅSEMYRVEGEN 620 2930 2930 BAGN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åsemyrvegen 620

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	112 Sæterbygda	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194981236		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	194981260		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 194981236: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	240
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	240
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Endre bygningsdata	04.12.2023	04.12.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsemyrvegen 620	H0101	55/12	240	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	124	0	124	0	0	0
K01	0	116	0	116	0	0	0

2: Bygning 194981260: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	35	35	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Eiendomskart for eiendom 3449 - 55/12//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 981,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6732177,62	Øst	537515,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6732161,41	537538,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,43	
2	6732153,37	537525,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,04	
3	6732152,75	537495,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,25	
4	6732201,37	537493,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,65	
5	6732201,98	537515,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	21,40	
6	6732202,5	537533,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,02	



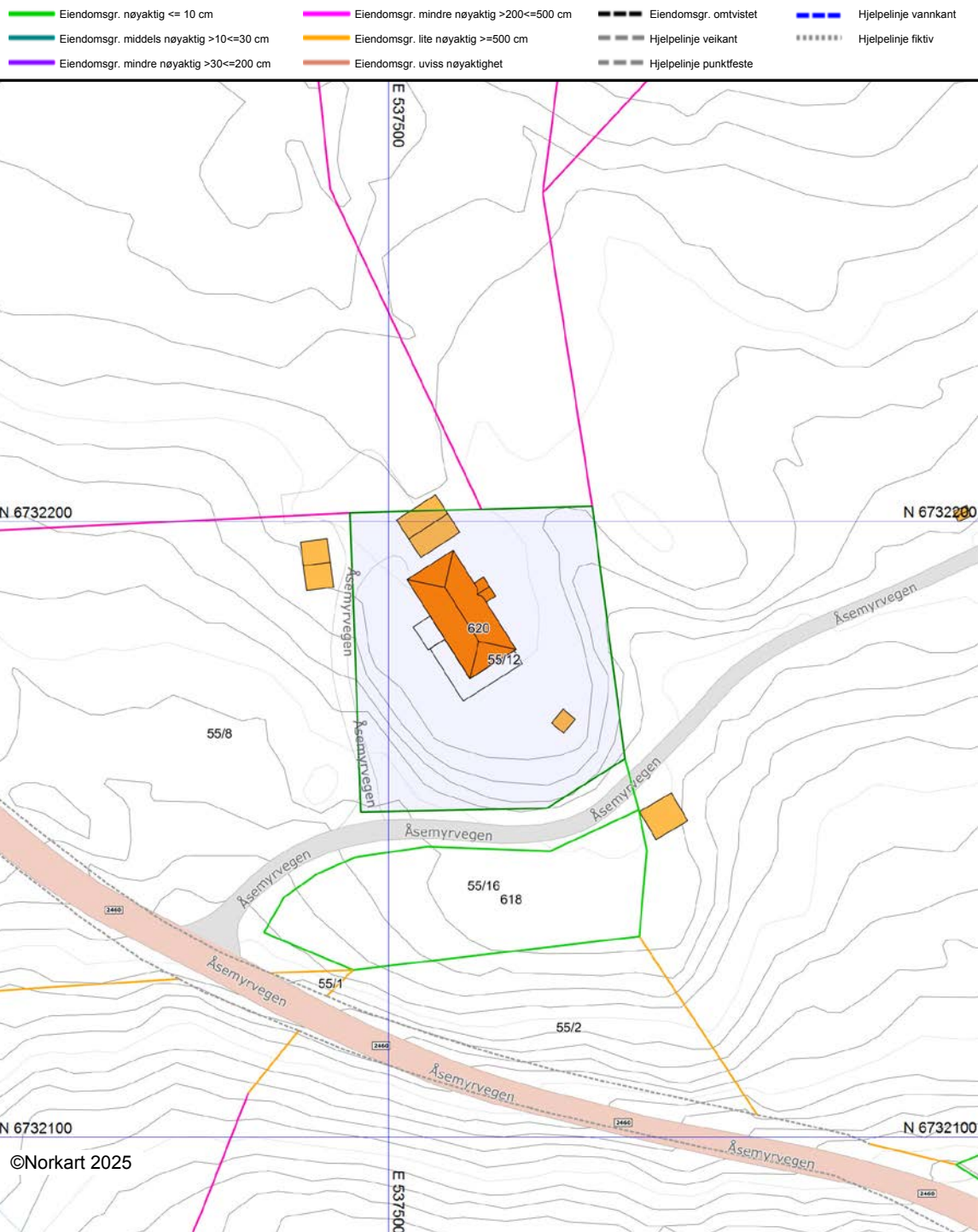
Sør-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/12
Adresse: Åsemyrvegen 620
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

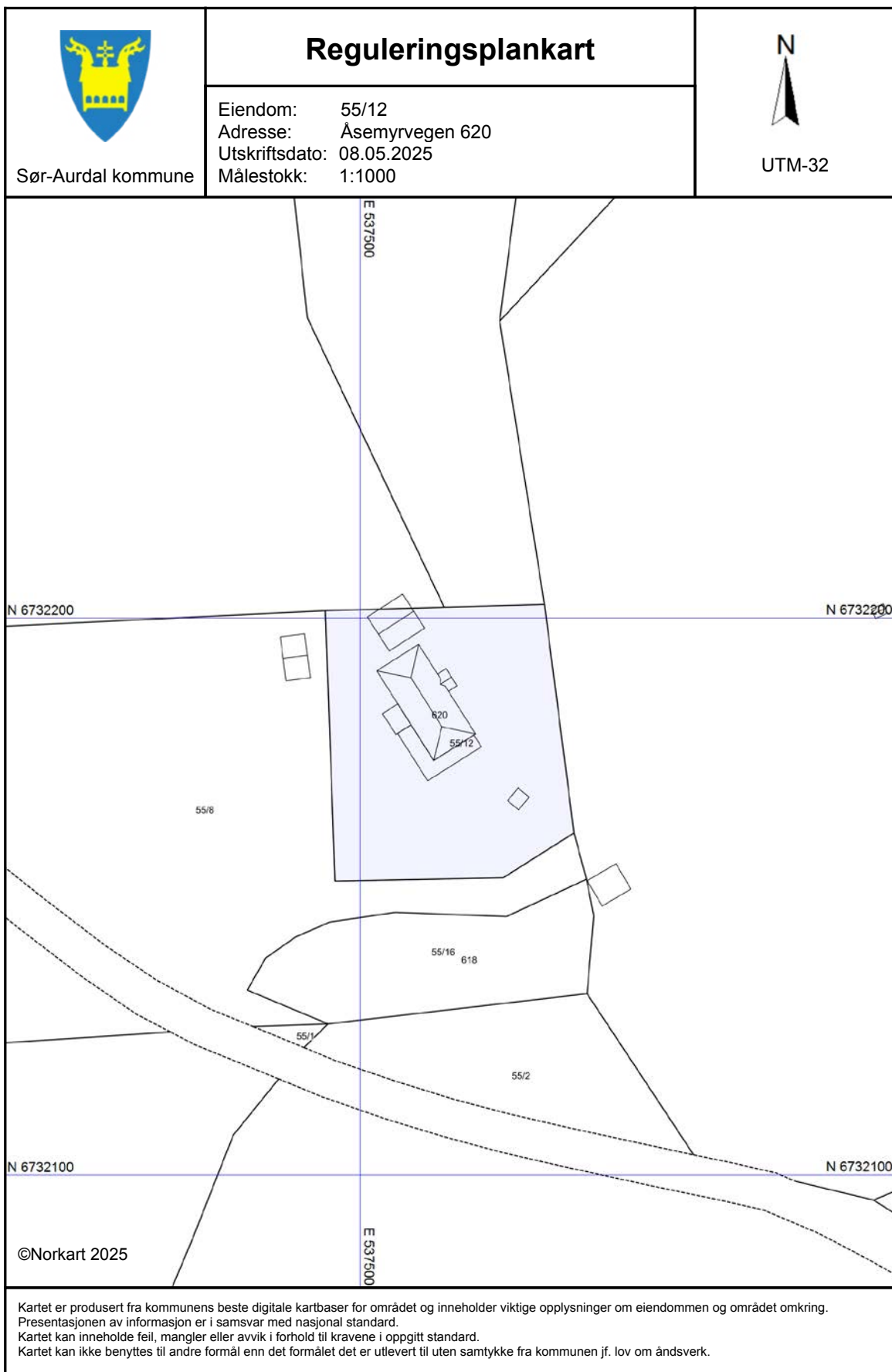
Plantyper uten treff

- | | |
|---|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid | ❗ Kommunedelplaner |
| ❗ 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 1 982 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 982 m ² BestemmelseOmrådenavn Retningslinje KPB BestemmelseHjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport





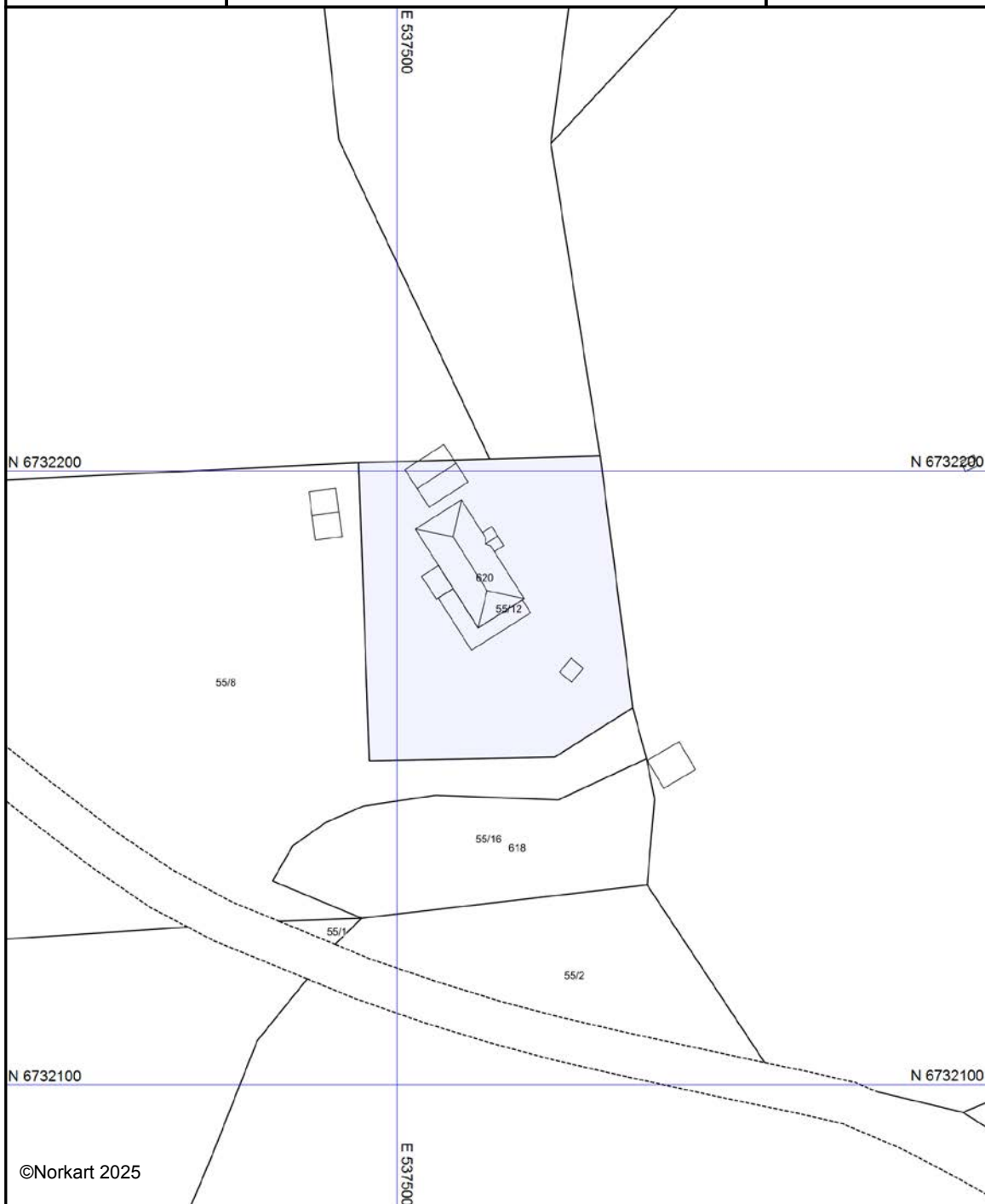
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 55/12
Adresse: Åsemyrvegen 620
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/12
Adresse: Åsemyrvegen 620
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000

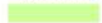


UTM-32



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

Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*
LNFR-areal - nåværende
-  *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*
Bestemmelseområde
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Hovedveg - nåværende

Eiendom	3449 55/12		
Utskriftsdato	08.05.2025	Antall datasett	95

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

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

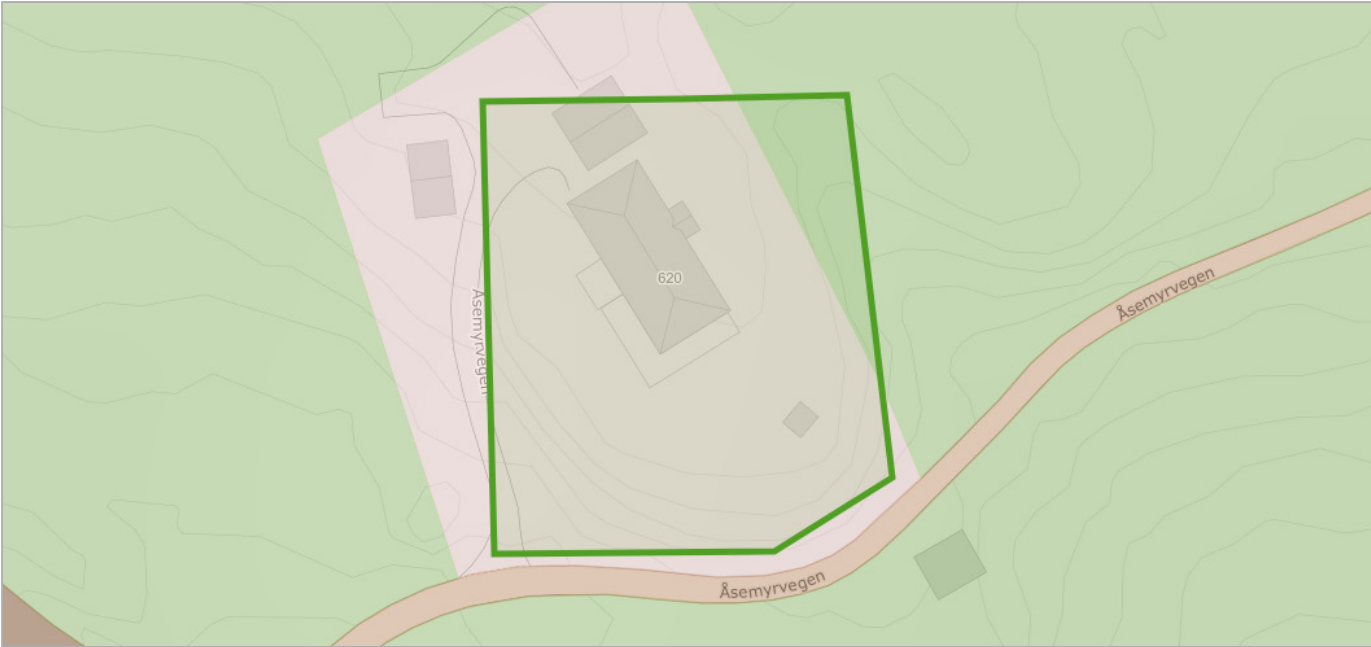
6 Berørte datasett

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

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Akvakulturlokaliteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Forurenset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepsfrie naturområder
- ❶ Jordkvalitet
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Låssettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekkleie
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Vernskog
- ❶ Vindkraft
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Faresonekart for flom
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-bane
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttleie
- ❶ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindriftsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredfaresoner
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Utvalgte naturtyper
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

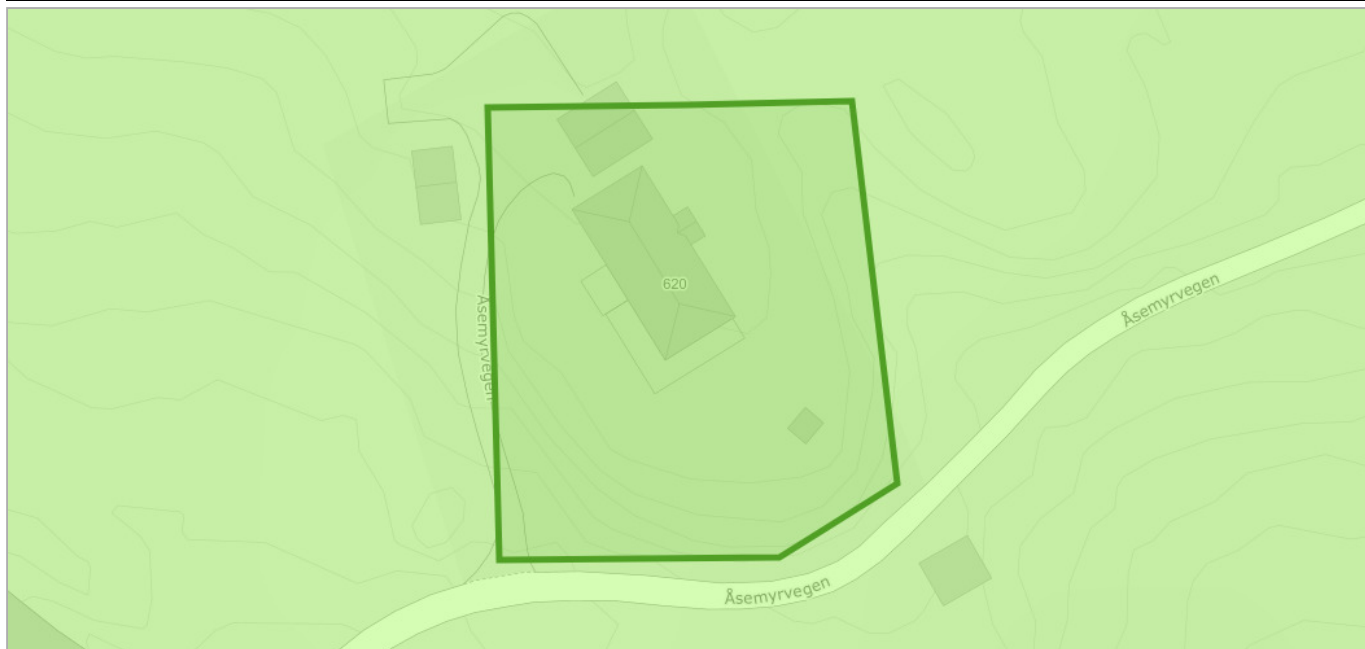
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

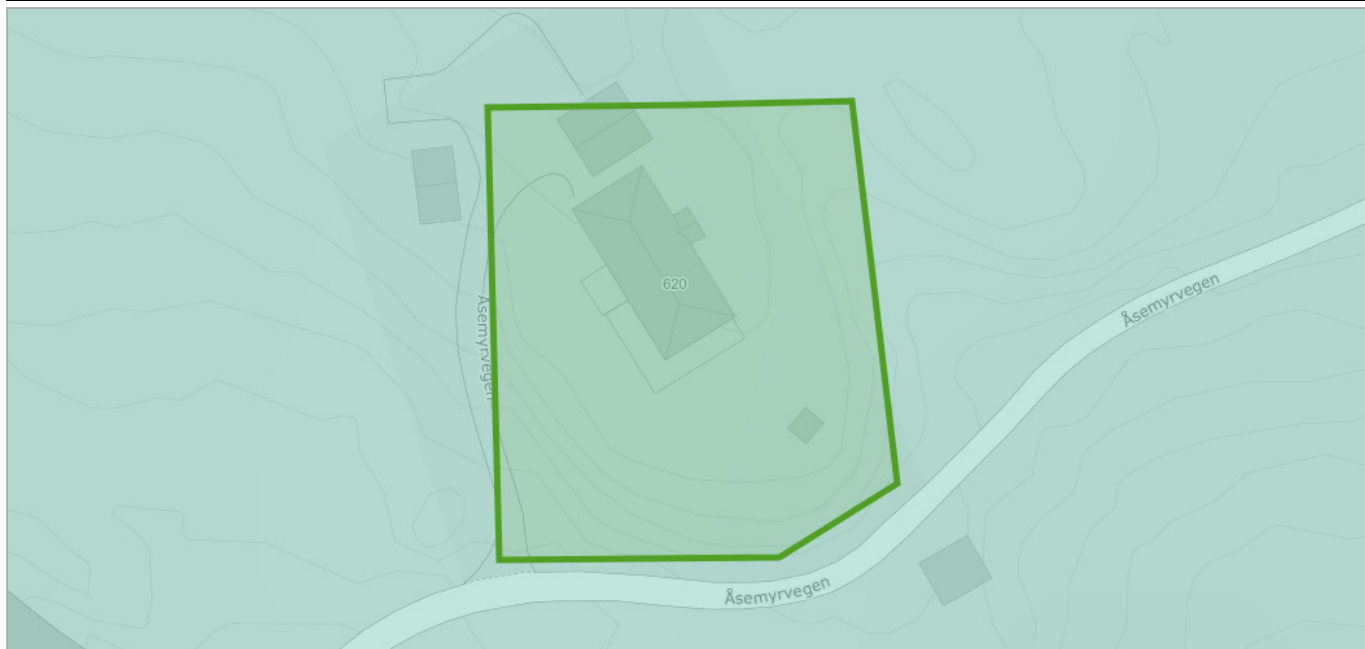
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for 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

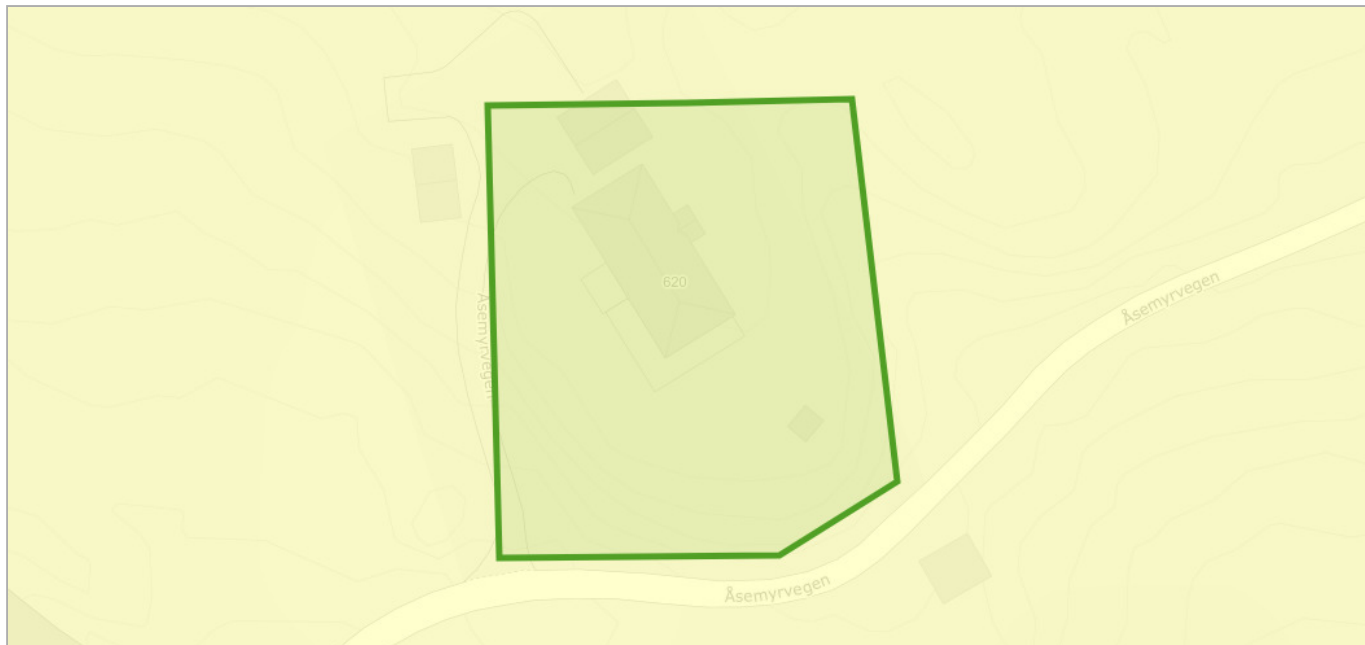
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

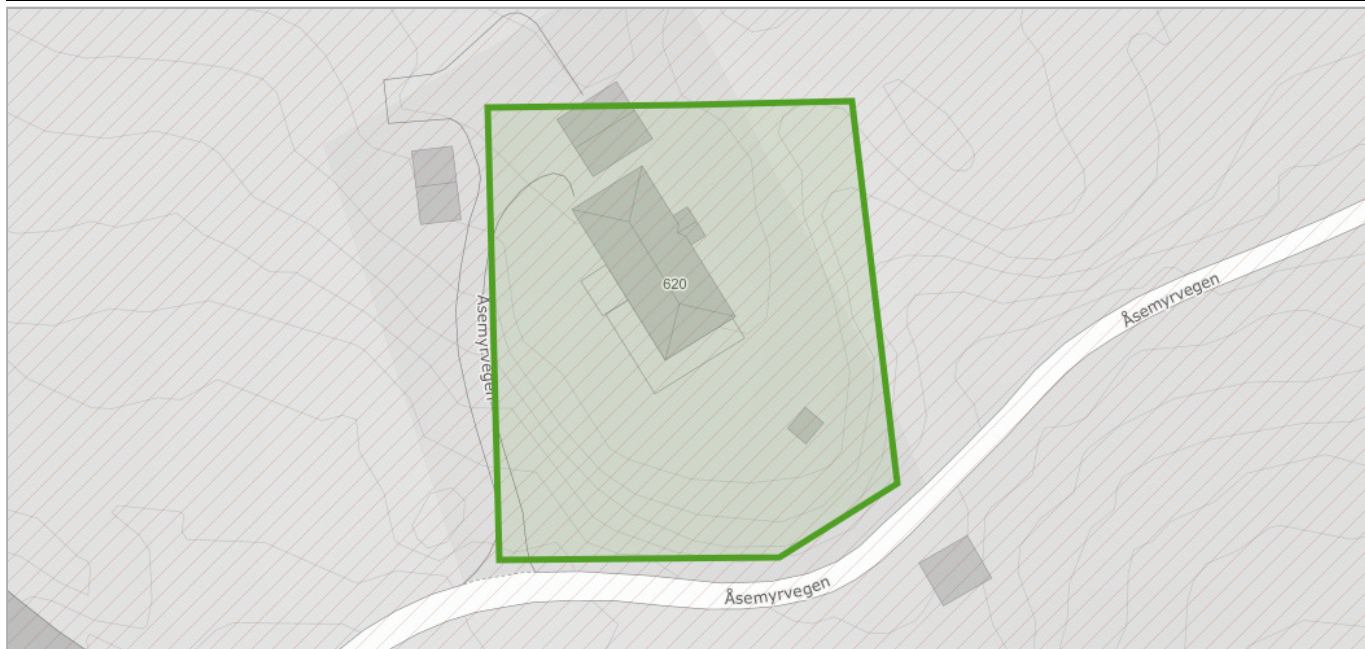
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

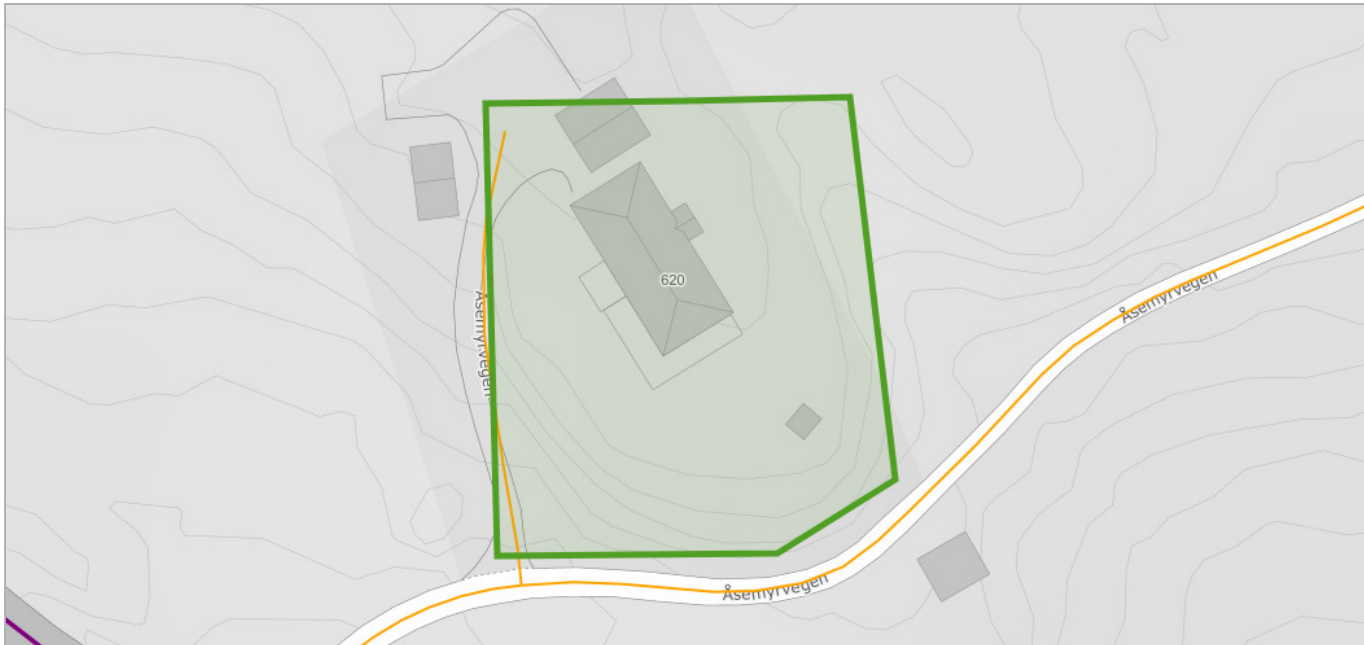
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.05.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	99608



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:
12.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN								

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
		gnr. 55, bnr. 12.		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bolighus	12/10-80	16/12-80	310/80
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Egil Moen	2935 Garthus			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Egil Moen	2935 Garthus			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Jørgen Bakken	2930 Bagn			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Plate foran ovn og peis min. 30 cm bredde.
2. Ventilasjonssrør fra bad og W.C. overtak.
3. Innredning av kjelleren og oppsetting av kjellertrapp.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Bagn	14.04.82
	Albert H. Siitsema
	Underskrift

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
2930 Bagn		55 / 8 12		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
nybygg	bolighus	12.10.80	16.12.80	310/80
Byggherre	Adresse		Tif.	
Egil Olsen	2935 Gårdhus			
Anmelder	Adresse		Tif.	
- -	- -			
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Jørgen Bakken		2930 Bagn		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Bagn 18.12.80	Albert H. S. J. trema
	Underskrift

MØTEBOK

Arkiv

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møtedato
Sør-Aurdal	bygningssråd	teknisk etat	16.11.80.
Sak nr.			
310/80			
Byggemelding datert 12.10.80 fra Egil Moen, Garthus, for oppføring av bolighus på gnr. 55 bnr. 8 i Åsebygda.			
<u>Forslag til vedtak:</u>			
Byggetillatelse kan innvilges på følgende betingelser:			
1. Byggegebyr kr. 299.50 må betales.			
2. For kontroll av byggherrens eget forslag til husets plassering må bygningssjefen kontaktes.			
3. Kloakkanlegget skal bestå av 3-delt slamavskiller med min. 4 m våtvolum og 2 x 15 m infiltrasjonsgrøfter.			
4. Ventilasjon fra bad og wc føres i kanal over tak.			
5. Graving av infiltrasjonsgrøfter må ikke påbegynnes før beliggenheten er godkjent av bygningssjefen, og det er klarlagt at det ikke er fare for forurensing av brønner i nærheten.			
ENSTEMMIG VEDTATT			
Sigr. Rett utskrift		Utskrift sendt til	
Sør-Aurdal kommune		Egil Moen, Garthus.	

Fra OPPLAND fylkeskommuneJ.nr. 1597/80Dato 6/11-1980

(Bes oppgitt ved senere henvendelser)

Egil Moen

(Navn)

2930 Bagn

(Postadresse)

0540

Kommune nr

har på grunnlag av melding datert: 12. oktober 1980

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpnr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Gnr. 55, bnr. 8,

(gate, vei nr., g.nr. br.nr.)

Sør-Aurdal

(kommune)

Byggets art: boligbyggog gruppenr.: 1Arbeidets art*) { nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brannDe bærende konstruksjoner skal utføres av*) { tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein
eller evt. andre materialer: (blokker)

(oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal) 127 m²Antall etasjer 1Brutto golvflate til andre formål enn bolig m²Leieareal til beboelse 111 m²Antall leiligheter 1Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken 4Antall hybler

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med:							
		Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral- varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann- klosett	Vannkl. felles med a leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 " " kjøkken									
2 " " "									
3 " " "									
4 " " "	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
5 " " "									
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

Skriv ikke i
dette „vindu“!

Etter fullmakt

Det henstilles til byggherren å gi kommunens
byggningsvesen beskjed når byggearbeidet blir
satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).

Brit Høglén

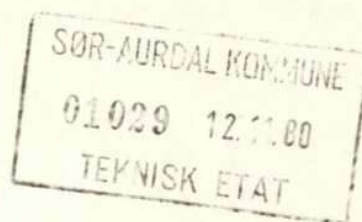
(fylkeskommunens stempel og underskrift)

GJENPART AV NABOVARSEL

Kommunalforvaltningen

Til bygningsrådet i

SØR-Aurdal



I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Jfr. Bl. § 93	Søknad om byggetillatelse for				Skriv ikke her
	Arbeidets art				
	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving ☐ Annet (beskriv)				
Jfr. Bl. § 93	Byggets art				
	☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)				
	Søknad om bruksendring				
☐ fra til					
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i				
☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan					
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg				
☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg ☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv)					

Byggeplass (adresse)

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Hesjedalen

55 8

Byggherrens navn

Adresse

Telefon

Egil Mørk

2935 Gørtius

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted

Gørtius

den

20 / 10

19

80

[illegible]

Det attesteres at det d.d. er innlevert
rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

Sign.

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

Til bygningsrådet i

Lar Lündal

Byggeplass (adresse)

2930 Bagn

Matr.nr.

G.nr. B.nr.

Parsell nr.

55-8

Byggherrens navn

Egil Moen

Adresse

2935 Garthius

Telefon

Ansvarshavendes navn

Fargen Bakken

Adresse

2930 Bagn

Telefon

6110

Arbeidets art

Byggets art

Byggesøknadens dato

Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak

Bolit bygg i reissverk

dato

sak

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

- ☒ hele ovennevnte byggearbeid
☐ følgende del av ovennevnte byggearbeid:

Jeg har

- ☐ autorisasjon som entreprenør i klasse
☐ håndverksbrev/svennebrev som
☒ følgende kvalifikasjoner praksis

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

- ☐ følger vedlagt med i alt bilag
☐ er innsendt tidligere



Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningsloven, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Bagn den 12/10-80

Fargen Bakken
søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

Bagn den 12/10-80

Egil Moen
byggherrens underskrift

TIL SØKEREN

Søkeren underrettes med dette om

☐ at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

☐ at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

☐ at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

den

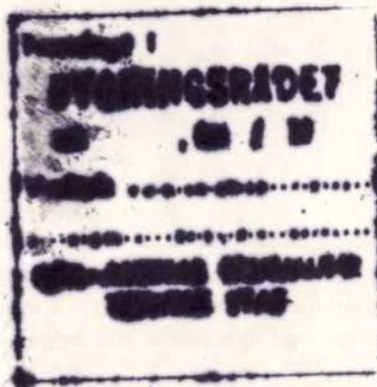
bygningssjef

Vedlegg:

- ☐ byggetillatelse
- ☐ instruks for ansvarshavende
- ☐
- ☐

Kopi til:

- ☐ byggherren
- ☐
- ☐



OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29–31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.

BYGGEMELDING 1 for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: Sør-Aurdal

Fråmelding
BYGNINGSRÅDET
dat. 30/80, den 16/12 80
Vedtatt godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNIKKOMITÉ
Matr. nr. (Gnr./bnr./perselnr.):

Arbeidssted

2930 Bayen

Matr. nr. (Gnr./bnr./perselnr.):

55/8

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)

Adresse

Tlf.

Byggherre (navn)

Egil Moen

Adresse

2935 Garbluis

Tlf.

Anmelder (navn)

u

Adresse

Tlf.

1. Arbeidet art
(L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art
(L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri- lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings- lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden
(L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)

☐ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad
(L. § 7)

Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:

☐ Bygnings- lov ☐ Bygge- forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings- plan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander
(L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: m Til veimide: m Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraft- linje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen
(L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² Nybygg 133 m² I alt m²
Brutto gulvflate: Eldre bygg m² Nybygg 116 m² I alt m²
Antall etasjer Antall leiligheter Tomteareal m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? ☐ Ja ☒ Nei	Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei
For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)		
9. Atkomst (L. § 66)	a. ☒ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjeffens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
	b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg	
	c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei	
10. Vann (L. § 65)	Vannfor- syning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☒ Egen /felles brønn ☐ Sisterne	Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei	☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☒ Privat kloakkanlegg	☒ Vannklosett skal installeres
	Annen ordning	Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag ☐
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire	Annet ☐ Rapport er vedlagt
	Drenering ved: ☐ Rør	☒ Kultgrøft ☐ Selv-drenering
	Drensvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☒ Terreng	Overvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☒ Terreng

BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Betong gulv på kulleten lag</i>	
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>deca 20 cm</i>	
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Bindings verk 15 cm isolasjon Bjelkelag 2" X 8"</i>	
	☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner	

f=vindus-, dørflater

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) 4" - 10 cm ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) 7 1/2 cm ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 2" x 8" 15 cm ☐ ☐ Fabrikk, type ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Lopar chingil Tekning ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur- skifer ☐ Metall- plater Annet ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Takets, loftets ventilasjon m.v. Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc.																
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)																
26. Sjøppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.																
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	<table border="0"> <tr> <td>☒ Ovns-fyring</td> <td>☐ Elektrisk oppvarming</td> <td>Type</td> <td>☐ Peis</td> </tr> <tr> <td>☐ Sentralvarmeanlegg</td> <td>☐ Ildsted med flytende brensel</td> <td>☐ Tank for flytende brensel</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>Annet</td> </tr> </table>	☒ Ovns-fyring	☐ Elektrisk oppvarming	Type	☐ Peis	☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel					☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene				Annet
☒ Ovns-fyring	☐ Elektrisk oppvarming	Type	☐ Peis														
☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel															
			☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene														
			Annet														
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.																
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg																
30. Tilleggsopplysninger																	
31. Underskrifter	Bagn den 12/10 - 80																

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i

Lar Aurdal

SØR-AURDAL KOMMUNE

00006/10.12.80

TEKNISK ETAT

Byggeplass (adresse)

2930 Bagn

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

*55-8*Eier/~~Fester~~ av tomt*Egil Mørn*

Adresse

2935 Bagn

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art

- ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) _____

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

- ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) _____
Bygningen brukes nå til _____

F.kap. 14

Bl. § 94.3

F.kap. 51
og 52**Vedlegg til søknaden**

- ☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

- Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).



Byggherrens underskrift

Adresse

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt _____ m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ²	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>total 133</u> m ² Sum bebygget grunnareal _____ m ² Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>133</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☒ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg	
Bl. § 66.2	Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☒ vannklosett ☐ Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☒ romhøyde <u>244</u> ☐ romvolum ☐ bodareal	
F.kap. 56	☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☐ sand ☐ leire ☐ annet (beskriv) _____	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☒ kultgrøft ☐ rør	
F.kap. 45:2	Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	

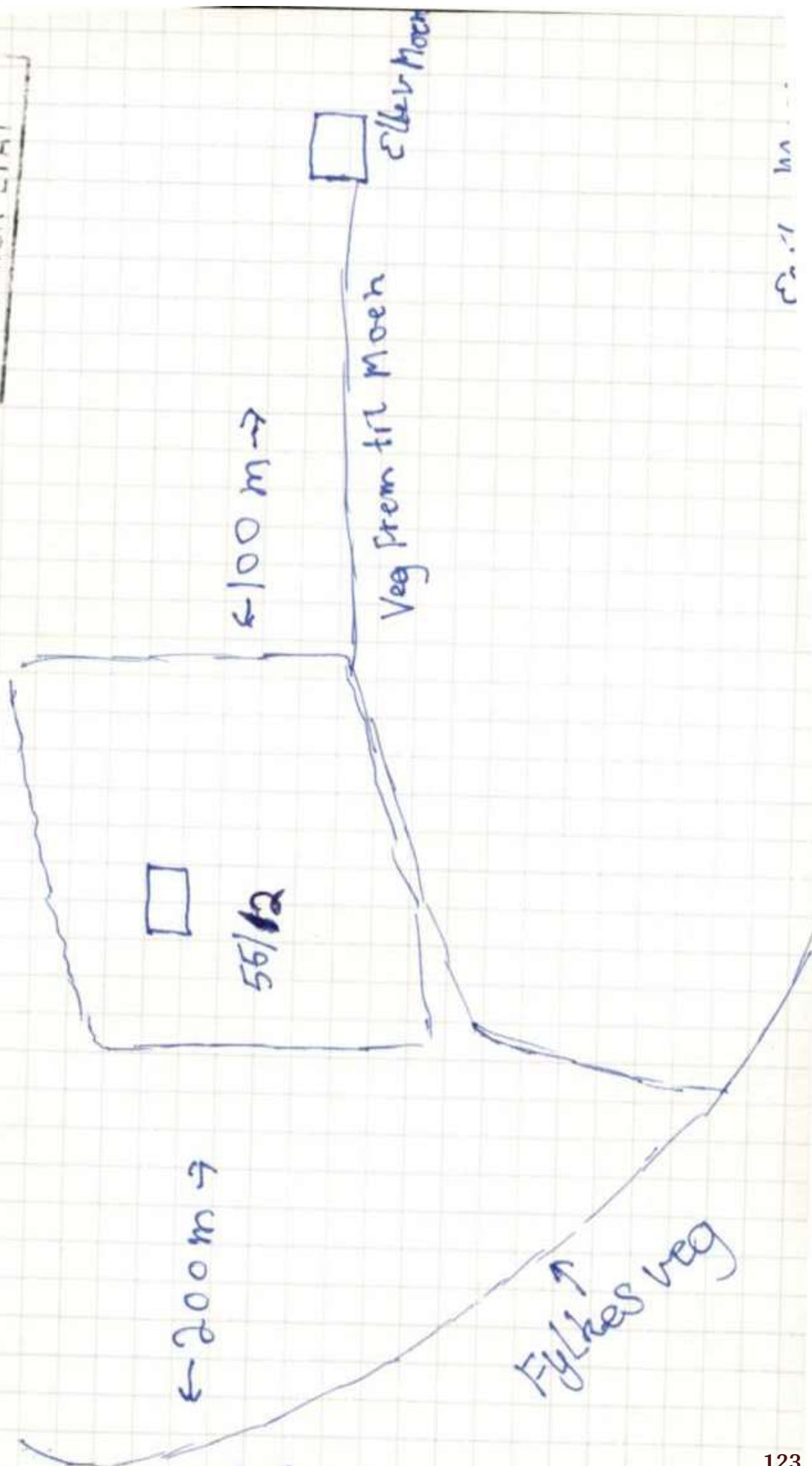
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:	

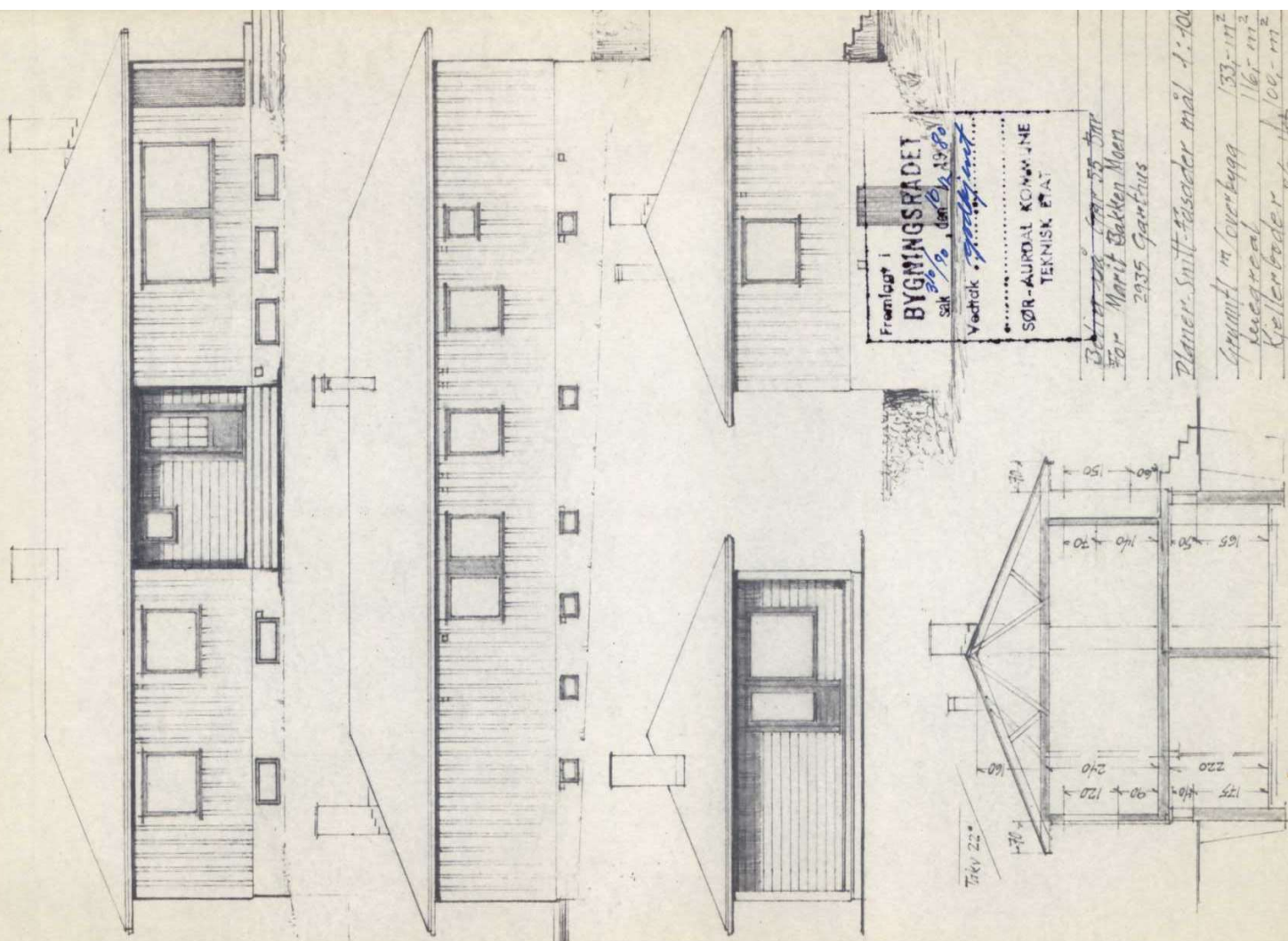
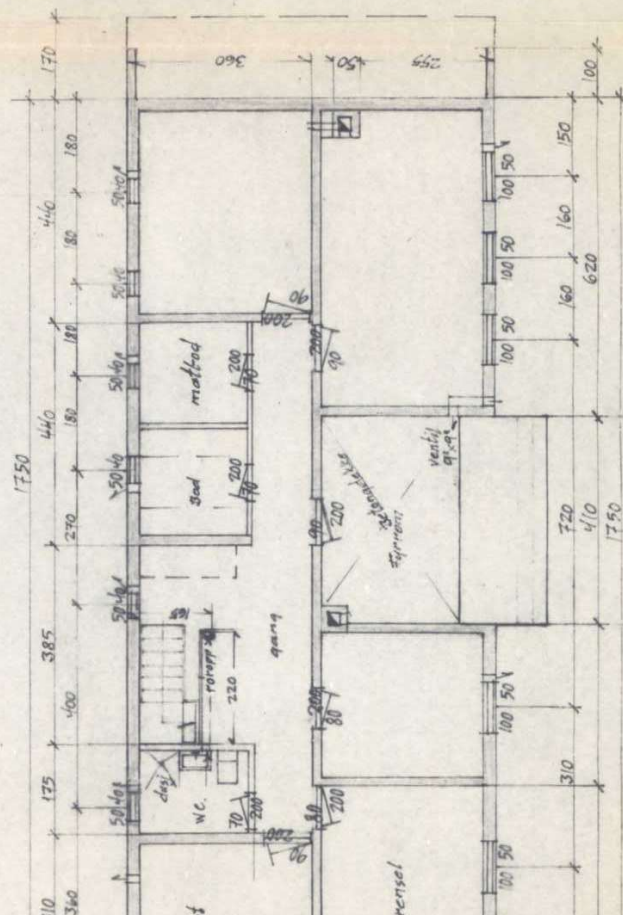
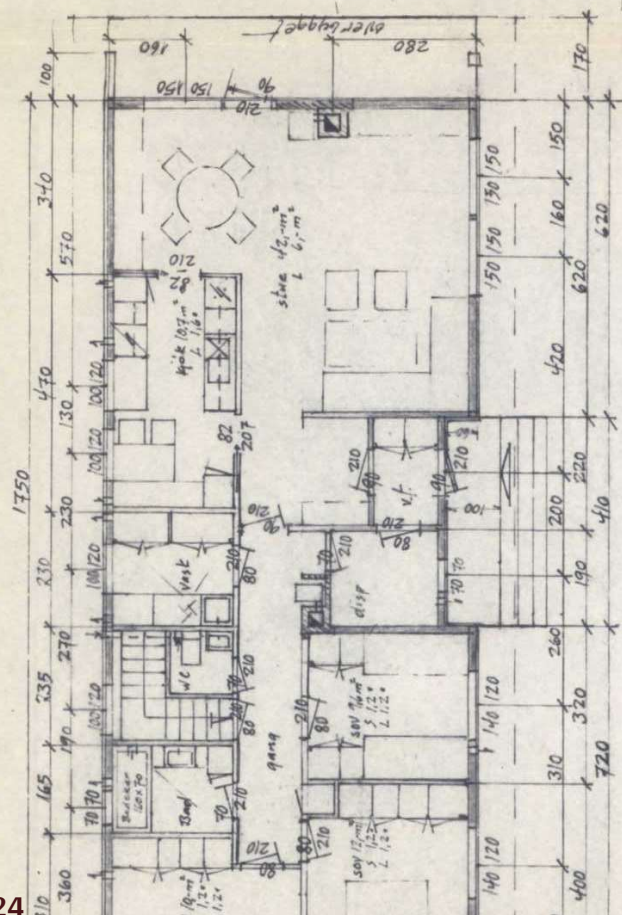
F.kap. 45 F.kap. 55 F.kap. 54:3	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) ☐ Annen utførelse (beskriv) ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type	
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	

Tilleggsopplysninger:

Situasjonskart

SGR-AURDAL KOMMUNE
01.02.99 12.11.00
TEKNISK ETAT





Främstgitt i
BYGNINGSRADET
sakt 3/10/90 den 12/12/80

Vedtak: *godkjent*

SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bolton 108° 19' 55" N
For Marit Bakken Moen
2935 Garsinus

Planer Schnitt-fächer mal 1:10

Grundr. m Oberbagg	137 m ²
Kellergr. d	16 m ²
Kellerbader	100 m ²
	860 m ²



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	2 592,40 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Sum	7 604,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	713300 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 853,00 kr	1 426,50 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	1 Stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Standard boligrenovasjon	1 Stk	4 046,25 kr	1/1	0 %	4 046,25 kr	2 023,13 kr
Tilsyn/Feiing	1 Stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	343,00 kr
				Sum	8 085,25 kr	3 792,63 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId 183960181

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 194981236

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted
Stue	Åpent ildsted	Murt peis	Åpen peis
Stue	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Ulefoss Eldre Ildsted
1 etasje	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Ulefoss Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.01.2024	Tilsyn	09.07.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
------	----------

Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183960181

BruksenhetId	183960262	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194981260	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183960262.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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: 08.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN								

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

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg

Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt. Kommunen har gitt denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen er at forventet levetid til avløpsanlegget er passert. Som en del av kommunens arbeid med tilsyn av private avløpsanlegg, kan det komme et krav om bytte ut anlegg som er eldre enn 30 år. Målet er at på sikt skal alle anlegg rense avløpsvannet etter dagens krav.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk eller annen forurensning. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensningen på denne eiendommen.

Det foreligger ikke et krav om å skifte ut dette anlegget i dag, men det kan komme et krav etter at kommunen har vært på tilsyn en gang i fremtiden.

Fagkyndig foretak

Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning

Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredegrøfter) benyttes i Sør-Aurdal kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå – utfør når du overtar

Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg se

www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om privat drikkevannskilde til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Privat drikkevannskilde

Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer. Sør-Aurdal kommune sender denne informasjonen til megler, slik at den kan videreformidles til de som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Små drikkevannsanlegg

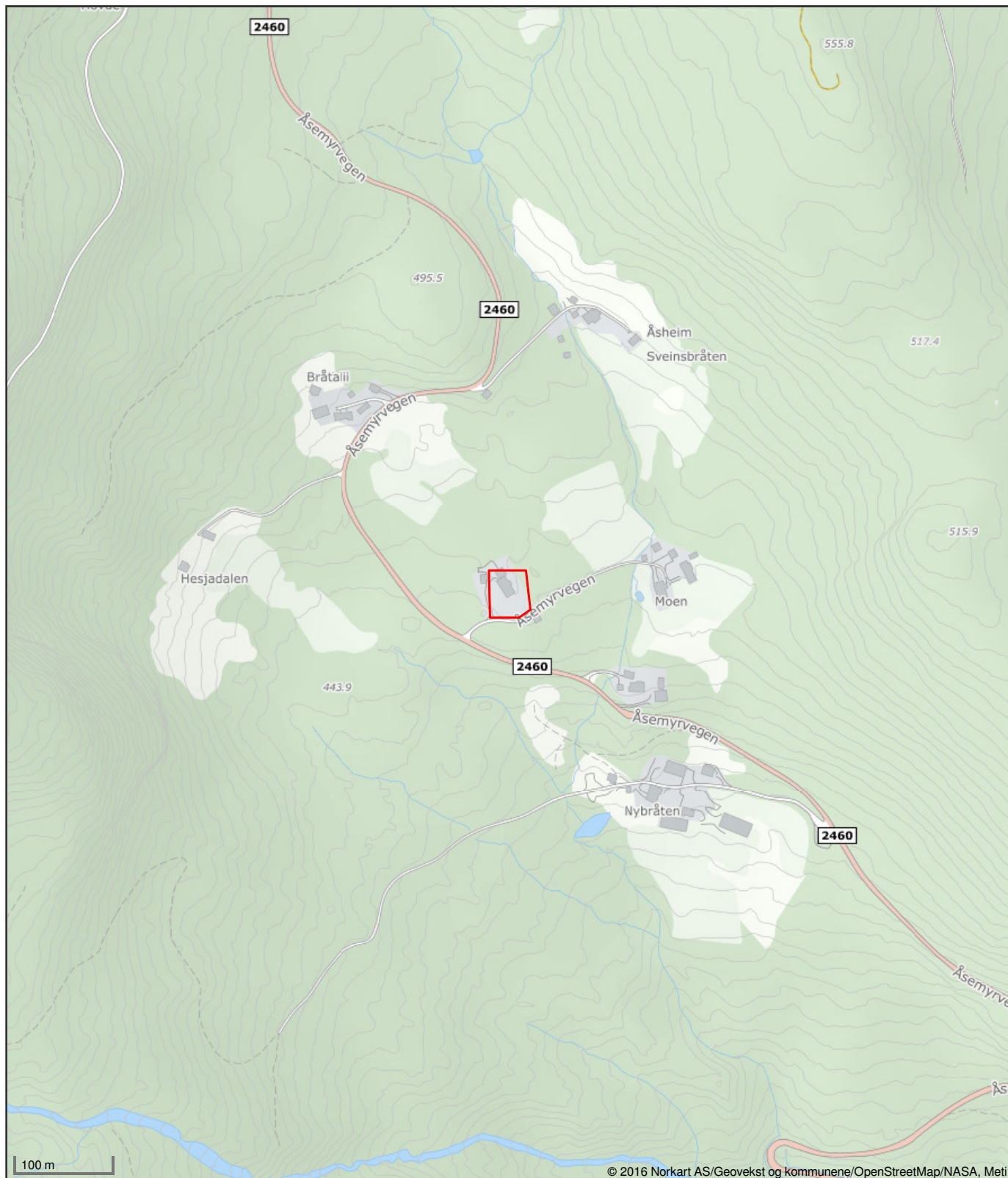
I spredtbygde områder er det mange som har ansvar for egen vannforsyning, enten alene eller sammen med naboer. Vannet får man fra brønner, bekker, innsjøer eller tjern. Drikkevannet bli i slike tilfeller sjelden desinfisert, og det kan være helsefarlig dersom vannet blir forurensset med smittestoff fra avløpsvann og dyr. Vannet kan i tillegg inneholde andre forurensninger. Noen kan også oppleve å ha lite vann i perioder. Mange av disse problemene kan være knyttet til mangelfull planlegging og oppfølging av egne vannforsyningssystem.

Registrer drikkevannskilden

Sør-Aurdal kommune oppfordrer alle til å registrere drikkevannskilden sin i Nasjonal grunnvannsdatabase (Granada). Kommunen bruker grunnvannsdatabasen aktivt iblant annet behandlingen av utslippssøknader, dersom din drikkevannskilde er registrert her vil faren for forurensning av denne vurderes, som del av saksbehandlingen der det er relevant.



Oversiktskart for eiendom 3449 - 55/12//



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.

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>

Sendt: fredag 9. mai 2025 09:26

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: SV: Forespørsel om slamanlegg for Åsemyrvegen 620 - gnr. 55, bnr. 12 i Sør-Aurdal kommune

Hei!

Her er det registrert en 4 m3 slamavskiller som tømmes med avvanningsbil.
Sist tømt 14.08.2023, og tømmes annet hvert år.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>

Sendt: fredag 9. mai 2025 09:50

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>

Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1201250062 Åsemyrvegen 620 - gnr. 55, bnr. 12 i Sør-Aurdal kommune

Hei

Strømanlegget i Åsemyrvegen 620 ble sist kontrollert den 22.01.2015.

Forbruket i 2024 var på 24162 kWh.

Mvh

Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke

Kundekonsulent

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

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller





Skatteetaten

Dato
18.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 55 Bnr 12 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Åsemyrvegen 620, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 345 313
Som sekundærbolig:	kr 1 381 251

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 55, Bruksnummer 12 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	28.04.2025 kl. 10.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	28.04.2025 kl. 10.41

Adresse(r) :

Gateadresse: Åsemyrvegen 620
 Gatenr: 1116
 Kommune: SØR-AURDAL
 Postkrets: 2930 BAGN

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/543343-1/200 04.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 960 000
 Omsetningstype: Fritt salg
LIEN THOR ARNE
 FØDT: 16.02.1986

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2006/5124-4/21 27.09.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 55 BNR: 8
 Rett til vannforsyning fra brønn beliggende under
 d.e. til
 fordel for tomt utskilt fra gnr 55 bnr 8
 Med flere bestemmelser

2006/5124-5/21 27.09.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
 Bestemmelser om vedlikehold av felles
 vannforsyningsanlegg
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1249519-1/200 03.11.2022 **PANTEDOKUMENT**
 12:22
 Beløp: NOK 1 800 000
 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1981/925-1/21 04.03.1981

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 55
BNR: 8

2020/1735144-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 55 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2006/5124-1/21 27.09.2006

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 55 BNR: 9
Rett til å ha stående garasje under d.e.
Rett til vedlikehold av garasje
Rett til oppføring av ny garasje ved brann/skade

2006/5124-2/21 27.09.2006

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 55 BNR: 8
Rett til å ha stående stall under d.e.
Rett til vedlikehold av stall
Rett til oppføring av ny stall ved brann/skade

2006/5124-3/21 27.09.2006

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 55 BNR: 8

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



Mellom undertegnede hjemmelshavere og eiere av

Gnr. 55 bnr. 8 i Sør-Aurdal	- Ole Tronsplass
Gnr. 55 bnr. 9 i Sør-Aurdal	- Kåre Hesjadalen og
Gnr. 55 bnr. 12 i Sør-Aurdal	- Marit Bakken

TINGLYST

27 SEPT. 2006

VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 5124

Er det inngått slik

AVTALE

- For bnr. 12 er det oppført garasje som delvis står inne på bnr. 9. Eieren av bnr. 12 har rett til å ha garasjen stående, til å vedlikeholde denne og eventuelt gjenoppføre bygget ved brann eller annen skade
- For bnr. 12 er det oppført stall som i sin helet står på bnr. 8. Eieren av bnr. 12 har rett til å ha stallen stående, vedlikeholde denne og eventuelt gjenoppføre bygget ved brann eller annen skade
- Bnr. 12 har rett til adkomstveg over bnr. 8
- Det er planlagt å skille ut tomt fra bnr. 8 i området ~~Sør~~ for adkomstvegen til bnr. 12. Ved utskillelsen skal denne ha rett til vannforsyning fra brønn beliggende på bnr. 12 mot felles vedlikehold av vannkilden, herunder pumpe mv. Eieren av bnr. 12 har ikke risiko for vannmengde og kvalitet. Kostnadene ved vannledning fra brønnen til utskilt tomt under bnr. 8 er eieren av bnr. 12 uvedkommende
Forpliktelser angående vedlikehold av brønn, skal ikke gjelde før bebyggelse av tomten og tilknytning til brønn på bnr. 12.

På omstående side er kopiert inn kartutsnitt hvor garasje, stall, adkomstveg, planlagt tomt og brønn er inntegnet.

Denne avtalen skrives i 3 – tre – eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt. Avtalen kan tinglyses på gnr. 55 bnr. 8, bnr. 9, og bnr. 12. Eieren av bnr. 12 besørger avtalen tinglyst og bærer kostnadene ved dette

Hølera, den 15/9.....2006

Marit Bakken
Marit Bakken gnr.55 bnr.12
f. 020857

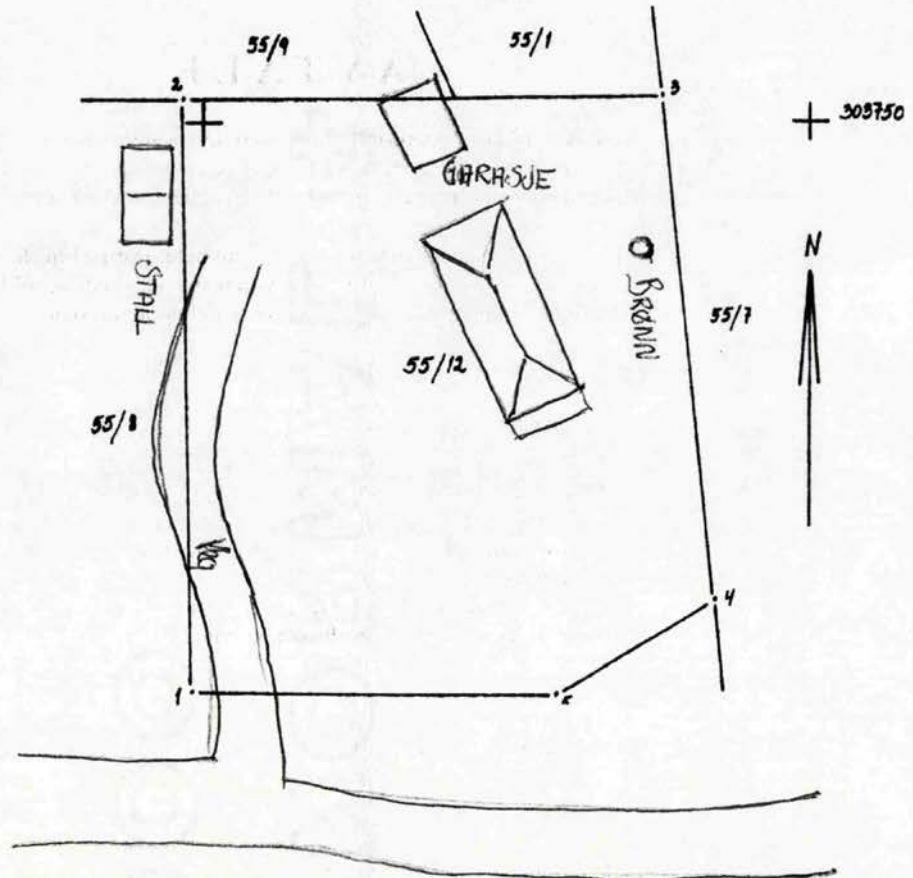
Ole Tronsplass
Ole Tronsplass gnr.55 bnr.8
f. 26.03.33

Kåre Hesjadalen
Kåre Hesjadalen gnr.55 bnr.9
f. 26.12.32



Doknr: 5124 Tinglyst: 27.09.2006 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVSKART		
55	12				
Represantasjonspunkt			X	Y	Z
			303725	-56230	
Koordinatsystem			Kartblad		
NGD Akse III			Sør-Aurdal 74		
Målestokk			Areal		
1 : 500			1983,5 m ²		



X
TOMT

Nabolagsprofil

Åsemyrvegen 620

Offentlig transport

🚶 Åsemyrvegen sør 3 min 🚶
Linje NW160, NW161, 311 3.2 km

✈ Oslo Gardermoen 2 t 2 min 🚶

Skoler

Bagn skule (1-7 kl.) 14 min 🚶
129 elever, 8 klasser 16.3 km

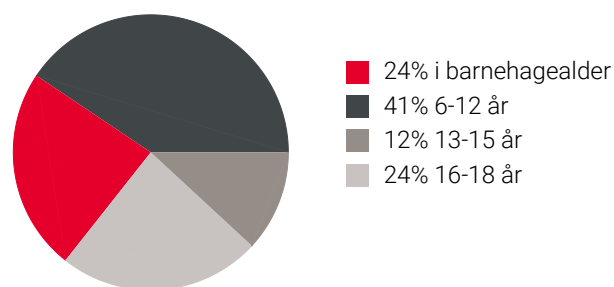
Hedalen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 17 min 🚶
65 elever, 6 klasser 21.8 km

Sør-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min 🚶
67 elever, 5 klasser 16.3 km

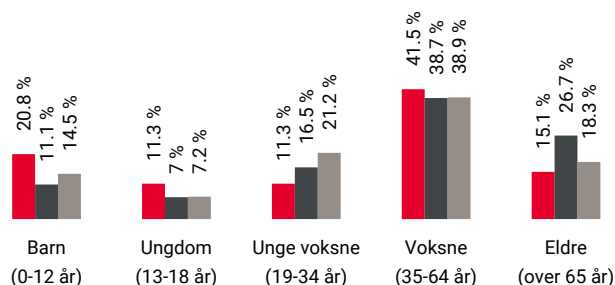
Valdres vidaregåande skule 34 min 🚶
547 elever 39.8 km

Dokka vgs (nedlegges 2025) 44 min 🚶
359 elever 41.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sæterbygda	52	39
Kommune: Sør-Aurdal	2 889	1 807
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Reinli barnehage (1-5 år) 18 min 🚶
63 barn 20.2 km

Hedalen naturbarnehage (1-5 år) 17 min 🚶
31 barn 21.8 km

Dagligvare

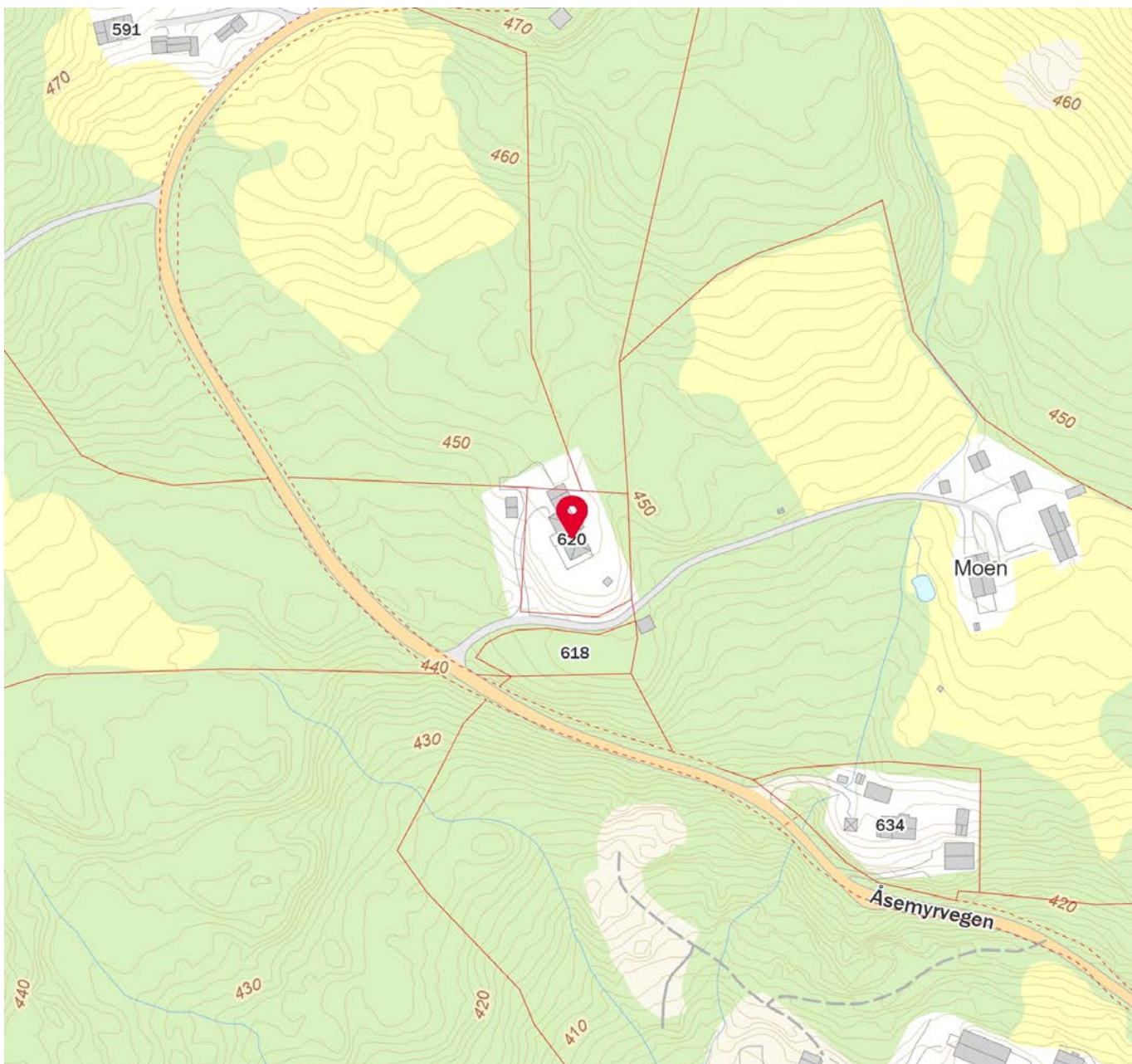
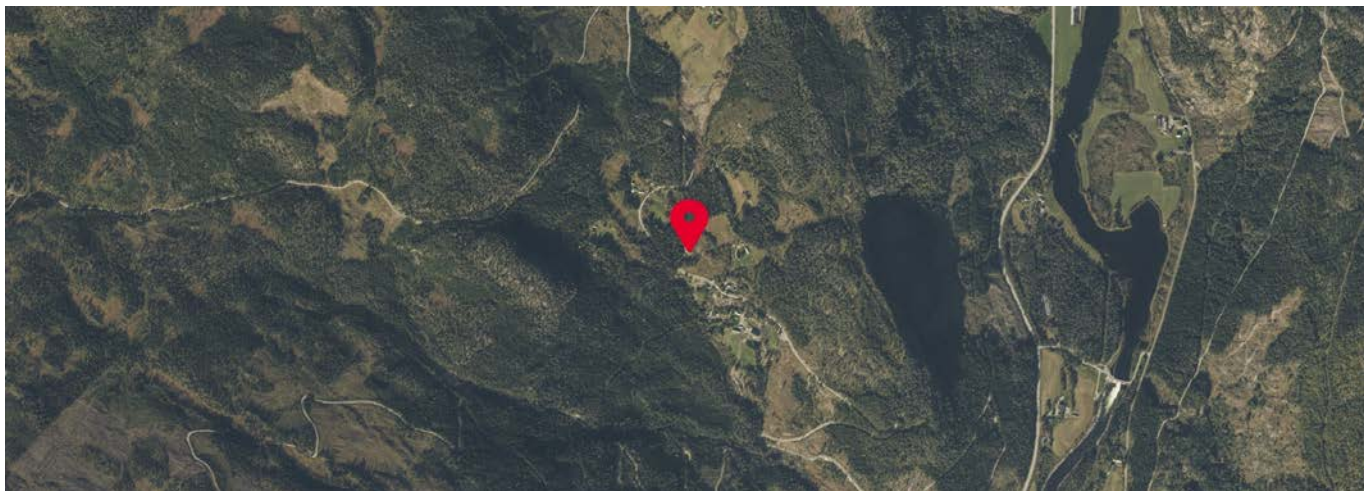
Spar Bagn 13 min 🚶
Post i butikk 16 km

Coop Prix Bagn 13 min 🚶
PostNord 16.1 km

Sport

⚽ Hølera idrettsplass grusbane 5 min 🚶
Fotball 6.9 km

⚽ Begnadalen skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 13.4 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Åsemyrvegen 620
2930 BAGN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre