

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 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 140,-
Total ink omk.: Kr 1 631 140,-
Selger: Anne Charlotte Dokken

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 68/80 kvm
Tomtstr.: 1776.3 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1201260004

Koselig hytte med god plass og solrik terrasse. Fredelig område med flotte turmuligheter.

Drømmer du om et fristed i vakre, rolige omgivelser? I Sameigevegen 1863 finner du en sjarmerende hytte med ekte hyttefølelse – omgitt av stillhet, natur og flotte turmuligheter året rundt.

Hytta har solrik terrasse med utsikt og sommersonne fra morgen til kveld, og et koselig, overbygd inngangsparti. Inne er det lun stemning med trepanel, åpen løsning mellom stue, kjøkken og spisestue, peis og vedovn. Tre soverom gir god plass til familie og venner. Praktisk kjøkken med gassløsning, hyttebad, wallas ovn med fjernstyring og solcelleanlegg sørger for komfort.

Fra Sameigevegen 1863 er det kort vei til fiskevann, skiløyper og naturstier – her kan du senke skuldrene, kjenne på roen og nyte alt det hyttelivet har å by på!

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	80
Kommunal informasjon	86
Tilstandsrapport	116
Formuesverdi	118
Grunnbok	119
Nabolagsprofil	121
Andre vedlegg	123
Budskjema	129

Om Sameigevegen 1863

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 61 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Stue/kjøkken, bad, gang, vindfang og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Toalettrom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse.

Ikke målbare arealer

Utvendig bod har kun areal med lav takhøyde. Gulvareal i boden er på ca 3,5 m2. Areal oppgitt som areal med lav takhøyde gjelder område i soverom ved inngang.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av

flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- 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

1776.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med parkering med grusdekke foran hytta. Det er gjennomført planering rundt deler av bebyggelse og foran denne. Det er etablert forstøtningsmur i fremkant av planert område. Naturlig vegetasjon på deler av tomta som ikke er planert

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Denne koselige hytta ligger solrikt og fredelig til i åssiden opp for Nedre Alketjern, mot Høvreslia. Den ligger i en egen bomvei hvor det kun er seks hytter, så her er det mulig å

nyte roen og stillheten.

Hytta ligger på en trivelig naturtomt i hellende terreng, og med fin utsikt til Vangsåsen (930 moh) og til områdene rundt. Den har en åpen og solrik terrasse hvor sommersolen kan nytes fra morgen til kveld, og flere timer om dagen vinterstid. Terrassen binder hytte og uthus sammen.

Bagn Vestås byr på fint turterreng både sommer og vinter.

Vinterstid kjøres det opp snøscooterspor ca. 50 m fra hytta. Disse kommer sammen med områdets flotte løypenett som har milevis av oppkjørte skiløyper i vakker og variert natur. Løypenettet strekker seg fra Hedalen og over til bla. Golsfjellet, Fjellstølen og Tisleidalen, så her er mulighetene mange. Ta gjerne turen opp på Rabbalfjell, som også er et fint turmål om sommeren, men da kan det være greit å kjøre bil et lite stykke først.

For de som ønsker en aktiv dag i alpinbakken er det ca. 45 minutters kjøring til både Stavadalen Skisenter, Valdes Alpinsenter i Aurdal eller alpinanlegget i Nesbyen.

På sommeren kan en sykle på gode stølsveier og bade i friske fjellvann. I dette området er det ofte mye bær, så her kan det bli blåbær til dessert eller kanskje nyrørt tyttebærsyltetøy til frokosten? Dessuten er det kort vei til multemyrene! Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og tjern, og muligheter for småviltjakt i Bagn og Reinli Sameige.

Sameievegen 1863 er det godt sted å komme opp til! Den ligger ca. 2,5 timers kjøretur fra Oslo og ca. 30 minutter fra Bagn, som er kommunesenter med butikker, kjøpesenter, kafé, bensinstasjon og legekontor. Veien opp på Bagn Vestås fortsetter over til Hallingdal og Nesbyen, som ligger ca. 45 min kjøring fra hytta.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1969

Tilbygg / modernisering:

2008: Tilbygg: Tilbygg stue, noe nye vinduer

2012: Modernisering: Bytta utvendig kledning

2024: Ombygging: Bygd om bad

2024: Modernisering: Planert rundt bygget utvendig

2015: Modernisering: Bytta kjøkkeninnredning

2017: Modernisering: Etablert utvendig propanskap og nye rør

2010: Modernisering: Bytta pipe og noe innvendige overflater

2022: Modernisering: Bytta takteking

2001: Tilbygg: Tilbygd bod

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på opp mot 57 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Utvendig:

Takteking: Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takteking av asfaltapp. Det er i tidligere rapport opplyst fra forrige eier at det er lagt ny taktro og ny asfaltapp i 2022.

Ved befaringen er taket dekket med snø.

Nedløp og beslag: Takrenner av metall med lakkert overflate. Utkast rett under avløpsbrønnene.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Stående villmarkspanel som utvendig overflate. Vindsperre med duk og sløyfe på 11 mm som klemløst/ utlekting bak kledning.

Kledning er oppgitt å være fra 2022 av forrige eier.

Takkonstruksjon/Loft: Bygget har saltak med kilrenner der taksider vinkelbygg møter hoveddel. Isolering med mineralull. Ved gesims er det luftespalte mot forkantbord med netting. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Forrige eier har ved taksering i 2022 opplyst at det i forbindelse med etablering ny takteking ble etablert vindsperre på opprinnelig taktro og luftespalte på 48 mm under ny taktro. Arbeidene er utført i 2022.

Vinduer: I hovedsak nye vinduer fra 2008 med 2 lags glass. Noen vinduer fra byggeår med koblede glass. Småruta sprosser. Utvendig er det vannbrett av tre over og under vinduer.

Dører: Ytterdør hovedinngang består av malt dør av stalldørtype. Sylindrlås. Dør mot uthus med malte overflater og sylindrlås, denne er innadslående.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Foran inngang og på stuesiden av bygget og mot uthus er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punktfundament
Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med stubbloftsbord anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Pipe og ildsted: Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Pipe er murt sammen med brannmur og åpen peis. Innvendig er det pussede overflater. I stue er det åpen peis. Videre er det tilkoblet vedovn til pipe ved siden av peis. Feieluke er montert på pipesiden mot soverom. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater og topphatt.

Pipe og ildsted - 2: Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i gang. Brenselstank er plassert på terreng under terrassen. Brenneren har opprigningsfunksjon for fjernstyring.

Tomteforhold:

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

ikke utført.

Fuktsikring og drenering: Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Grunnmur og fundamenter: Bygget har fundamenter med pilarer og punkter på grunn. Under tilbygg er det betongputer på pukk, Under opprinnelig del er det betongpilarer og opplagringspunkter med forskjellig utførelse.

Forstøtningsmurer: Det er etablert forstøtningsmur med naturstein på nedsiden av bebyggelsen. Muren er lite synlig ved befaringen grunnet snødekke. Høyde på mur er i følge eier varierende fra 60-90 cm.(ikke målt).

Terrengforhold: Ved befaringen er terreng dekket av snø. Eiuer opplyser at det er gjort tiltak med terrengjustering rundt det meste av bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygget har ikke vanntilknytning og dermed ingen utvendige vannledninger. Det er etablert vakuumtoalett med biløsning. Fra toalett inne i bygget er det plastrør til beholder for bioløsning og rør for urin til synkegrøft. Ingen dokumentasjon for utførelse tilgjengelig ved befaringen.

Vann fra dusj og vasker er ledet til terreng via plastrør.

Septiktank: Det er nedgravd plastbeholder for bioløsning tilhørende vakuumtoalett. Tank/ beholder er nedsnødd ved befaringen. Tg satt utelukkende grunnet alder. Forhold rundt manglende utslippstillatelse er beskrevet i punkt utvendige avløpsrør. Det er i tillegg en snurredasstank under uthusbygg, denne er ikke vurdert. Alder på denne er vurdert å være vel 10 år.

Uthus:

Byggeår: 2015

Standard :

Uisolert bygning. Enkel standard.

Vedlikehold :

Bygget er ca 11 år gammelt, løpende vedlikehold må påregnes.

Fundamentering består av betongputer og pilarer på terreng under bygget. Noe pukk på overflater rundt fundamenter.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og saltak med sperrer.

Utvendige overflater av stående villmarkspanelpanel.

Taktekking av asfaltpapp.

Takrenner av metall med nedløp ned til terreng.

Ytterdører av tre med sylinderlås.

Innvendig er det tregulv og delevegg mot dorom med trekledning.
Hyttedo av typen Separet.
Uisolert uthusbygg med dorom og lager/ bod.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. Stigetrinn for feier må monteres for å sikre forsvarlig adkomst til pipe, slik at pålagt kontroll og feiing kan gjennomføres.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen over tid. Ved å føre takvann ned mot fundamentering vil en kunne forsterke frost/ tele som igjen fører til økte bevegelser i fundamenteringen.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert en del områder med svartsopp/ mugg på utvendig kledning, spesielt i områder på baksiden av bygget.

Lufting av kledningen er svært begrenset ved at lusinger mellom underliggere er tilnærmet tette. Tykkelse utlekting er kun 11 mm, noe som er vesentlig mindre enn preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, og tette lusinger bør utbedres for å sikre god ventilasjon.

Begrenset lufting og tette lusinger kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for sopp- og muggdannelse samt redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjoner. Her er det registrert noe muggdannelse på utvendige overflater.

Tiltak for fjerning av muggdannelse/ svartsopp må gjennomføres.

Takkonstruksjon/Loft:

Hovedkonstruksjon er fra byggeår 1969. Det foreligger ikke dokumentasjon på lastdimensjonering. Konstruksjoner fra dette tidspunktet har begrenset dimensjonering og isolering ut fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på lastdimensjonering for takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og isoleringsevne, noe som kan gi økt risiko for skader ved store snølaste eller redusert energieffektivitet.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu i soverom ved bad henger noe. Eldre koblede vindu har noe misfarging grunnet kondensering.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Vinduet i soverom ved bad bør justeres for å sikre normal funksjon.

Eldre koblede vinduer med misfarging grunnet kondensering bør vurderes nærmere, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skade og sikre god brukervennlighet.

Ved utskifting av vinduer anbefales det at det etableres beslag på trevannbrett for å forbedre avrenning.

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dør mot uthus tar noe i karm. Det er også glippe mellom karm og dørblad i topp av døra.

Dør mot uthus er innadslående, ikke ideelt i forhold til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Døren mot uthus bør justeres slik at den ikke tar i karmen, og glippen mellom karm og dørblad i toppen bør tettes.

Dette bør utbedres for å unngå varmetap, trekk og redusert funksjon på døren.

Videre bør det vurderes om døren bør endres til utadslående for å ivareta krav til rømningsvei, da dagens løsning kan medføre redusert sikkerhet ved evakuering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Fundamenteringsmåte tilsier at bevegelse gjennom året med høydeforskjeller kan forekomme. Rekkverk bord har stedvis noe svartsopp/ muggbelegg.

Ved inngang mot toalettrom uthus er avstand mellom terreng og terrassegulv mer enn 50 cm. Eksisterende rekkverk er noe lavere enn gjeldende krav ved etablering av rekkverket.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å redusere bevegelse i fundamenteringen, da høydeforskjeller over tid kan føre til skjevheter og redusert stabilitet.

Rekkverk bør rengjøres og behandles for å fjerne svartsopp/muggbelegg, for å hindre videre soppvekst og forringelse av materialene.

Der det er mer enn 50 cm fra terreng til terrassegulv, bør rekkverkshøyden tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Overflater - 2:

Det er registrert noe knirk ved gange på gulv i tilbygg stue. Noe mangelfull avslutning ved slipt gulv ved kjøkken.

I soverom ved bad er det noe manglende listing mot gulv og tak. Panel montert mot bad på soveromssiden er spikret kun med en spiker på hvert spikerslag. Panelbredden tilsier at panelen skal festes med 2 spiker på hvert spikerslag.

Konsekvens/tiltak: Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Mangelfull avslutning ved slipt gulv ved kjøkken er å se på som et mindre pent visuelt forhold uten praktisk betydning.

Manglende listing mot gulv og tak på soverom bør kompletteres for å oppnå et ferdig og tett resultat, og for å redusere risiko for støvansamling og trekk.

Panel mot bad på soveromssiden bør festes med to spiker per spikerslag, som anbefalt, for å sikre tilstrekkelig stabilitet og redusere risiko for bevegelse eller skader på panelet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Konsekvens/tiltak: 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.

Krypkjeller:

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er her godt med åpninger som fører til god lufting. Det er registrert en del delpor under bygget som kan føre til at vann som renner inn under bygget kan bli stående i disse.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne lagrede materialer og utstyr for å sikre tilstrekkelig inspeksjon og lufting.

Videre bør det vurderes tiltak for å lede bort vann slik at det ikke blir stående under bygget, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at krypkjellere er risikokonstruksjoner, og det anbefales jevnlig kontroll, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å oppdage eventuelle skjulte skader på et tidlig tidspunkt.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i våtsone ved servant. Det er dør i våtsone ved dusjkabinett. Overflater i deler av våtsoner med

trepanel, uegnet materiale.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å iverksette tiltak for å fuktbeskytte vindu og dør i våtsonene, samt erstatte trepanel med egnet materiale i områder utsatt for fukt.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Med dagens løsning må vann brukes med forsiktighet for å unngå skader.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

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

Deler av gulvet har fall bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak: Deler av gulvet har fall bort fra sluk, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket og dermed øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Utbedring bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Etasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og inneklime.

Dagens løsning med kun klaffeventil i yttervegg kan gi utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig inneklime og mulige fuktskader.

Vannledninger:

Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Arbeidet bør gjennomgås og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende bruk av fagperson øker risikoen for lekkasjer, vannskader og feilmontering, noe som kan medføre betydelige kostnader og følgeskader.

Varmtvannstank:

Mangler brannhemmende plate/ brannsikkert materiale på vegg bak propanvarmer.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres brannhemmende plate eller annet brannsikkert materiale på veggen bak propanvarmeren for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell overoppheting eller feil på varmeren. Manglende brannsikring kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.

Andre installasjoner:

Dokumentasjon vedrørende montering av propananlegg er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering av propananlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forskriftsmessig utført, noe som kan innebære økt risiko for lekkasje, brann eller andre farlige situasjoner.

Fuktsikring og drenering:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygget og fundamentet.

Manglende tiltak vil øke risiko for fuktproblemer, tele og skader på konstruksjonen som følge av vannansamling rundt fundamentet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Anlegget med gråvann til terreng og urin til synkegrøft er etablert uten at det er søkt om utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes nødvendig utslippstillatelse for anlegget.

Manglende tillatelse kan medføre pålegg om utbedringer, gebyrer eller krav om fjerning av anlegget, samt økt risiko for forurensning av grunn og nærliggende miljø.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG3:

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Manglende sikring under en side av åpen peis. Kort avstand fra peisside og til treverk. Det forutsettes at vangetykkelse er i henhold til gjeldene krav. På soveromssiden er det sprekkdannelse mellom brannmur og pipe.

Avstand mellom uisolert røykrør oven i kjøkken og pipe er noe snau.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig brannbeskyttelse.

Manglende sikring under en side av åpen peis og kort avstand til treverk bør utbedres for å redusere brannrisiko. Det må kontrolleres at vangetykkelsen er i henhold til gjeldende krav.

Sprekkdannelse mellom brannmur og pipe på soveromssiden bør utbedres for å hindre

utvikling og eventuell skade på pipeløp.

Avstanden mellom uisolert røykrør på kjøkken og pipe bør økes for å oppfylle krav til brannsikkerhet og redusere risiko for overoppheting og brann.

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

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke registrert eller dokumentert membran i våtsoner ved servant. Deler av våtsoner ved dusjkabinett mangler fuktsikring / membran.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres og dokumenteres membran i alle våtsoner, spesielt ved servant og dusjkabinett, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende membran og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på bygningsdelene.

Grunnmur og fundamenter:

Noe skjevheter og setninger er registrert. Eksisterende fundamentering tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres stabiliserende tiltak for å hindre ytterligere setninger og skjevheter.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget og redusert levetid.

Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.

Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TGIU:

Taktekking:

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket

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

Taktekking av asfaltapp. Det er i tidligere rapport opplyst fra forrige eier at det er lagt ny taktro og ny asfaltapp i 2022.

Ved befaringen er taket dekket med snø. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved befaring fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Terrengforhold:

Ved befaringen er terreng dekket av snø. Eiuer opplyser at det er gjort tiltak med terrengjustering rundt det meste av bygget. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utforming terreng er ikke vurdert grunnet snødekke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle feil eller mangler i terrengutformingen.

Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Fritidsboligen er oppført uten radonsperre på terreng/ grunn. Radonforekomst i området er på NGU sine aktsomhetskart beskrevet som høy.

Bygget har terrasser, utvendig trapp og forstøtningsmur hvor det er krav til rekkverk. Bygget har elanlegg som i hovedsak består av 12v anlegg tilknyttet batteri og solcelleanlegg. Det er i tillegg etablert 230v uttak i gang tilkoblet aggregat.

Det er tilgjengelig brannslukningsapparat og røyk/ gassvarslere i bygget.

Bygget har rømningsveier via 2 dører og vinduer. En av dørene er innadslående.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasser er ca 80 cm høyt. Et lite område av terrassen har høyde fra terreng til topp gulv som tilsier at det kreves rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen fra terreng til terrassegulv tilsier krav om rekkverk.

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ved hovedinngang og forstøtningsmur for å sikre trygg bruk. Manglende rekkverk kan føre til fall og personskade.

Ut fra at radonforekomst i området er beskrevet som høy på NGU sine aktsomhetskart vil det være naturlig å gjennomføre en radonmåling i bygget for å avklare forholdet.

Behov for tiltak vurderes ut fra måleresultat.

Elanlegget har 230v strømuttak som er etablert uten dokumentasjon. Det er registrert løse ledninger fra uttak mot batteri. Kontroll anbefales.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen ble kjøpt i 2022.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2023

Beskrivelse: Utvidelse bad. Lagt nytt gulv, ny vask, vannopplegg inne på bad (ikke innlagt vann).

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2024

Beskrivelse: Tidligere skjevheter i hytta. Er utbedret.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Tilbygd stue i 2008, bod ved inngang tilbygd i 2001.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra

kommunen?

Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest på tilbygg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2024

Beskrivelse: Planert og rettet tomt rundt hytte. Satt opp mur på fremsiden av hytta.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, bad, gang, vindfang og tre soverom.

Bod.

Terrasse.

Uthus:

Toalettrom og bod.

Terrasse.

Standard

Tenk å kunne starte dagen med en god frokost ute på en solrik terrasse, kun høre naturens egne lyder og vite at «i dag kan jeg gjøre akkurat det jeg har lyst til».

Her i Sameigevegen 1863 kan du nettopp det! Hytta ligger idyllisk til i et stille og rolig område, omgitt av vakker natur og gode turmuligheter året rundt.

Hytta har stående villmarkspanel utvendig, som gir et klassisk og tidløst uttrykk i naturens omgivelser. Vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må påregnes.

Fra terrassen og uteområdet er det flott utsikt mot de omkringliggende områdene. Den store, solrike terrassen byr på sommersol fra ca. kl. 07.30 til 21.00 – perfekt for lange, lyse sommerdager med familie og venner. Vinterstid er solen til stede en kortere del av dagen, men stemningen og stillheten er den samme.

Terrassen er tilknyttet hyttas trivelige og overbygde inngangsparti, hvor en grønnmalt staldør ønsker deg velkommen inn.

Entreen har plass til det man trenger av yttertøy og sko.

Innvendig preges hytta av naturlige materialer og en lun atmosfære. Gulvene er i heltre med lakkert overflate, mens vegger og himlinger er kledd i trepanel som gir et helhetlig og koselig preg.

Oppholdsrommene har en lys og åpen løsning mellom stue, kjøkken og spiseplass. Her er det spennende takvinkler og flott villmarkspanel på veggene.

Spiseplassen ligger sentralt i rommet og danner et naturlig samlingspunkt for hyggelige måltider og spillkvelder. En stilig peis med natursteinsforblendet hette er sentralt plassert, slik at synet av flammene kan nytes i hele rommet. Nær kjøkkenet er det også vedovn med innsyn – perfekt for å skape varme og stemning på kalde dager.

Kjøkkenet har en pen og funksjonell innredning med profilerte, malte fronter og laminert benkeplate. Det er montert fliser på vegg som gir en fin kontrast til de mørke kjøkkenskapene. Her finner du nedfelt oppvaskkum, frittstående gasskomfyr og gasskjøle-/fryseskap. Propanbeholdere er plassert i metallskap på utsiden av yttervegg, og det er installert gassalarm i stue/gang for ekstra trygghet. I kjøkkenbenk er det kannepumpe med plastrør til kjøkkenkran.

Stua ble utvidet for noen år siden, og har nå mønet himling med limtredrager som gir en romslig og luftig følelse. Her er det fin plass til koselig sofakrok og andre møbler. De store vinduene slipper inn godt med dagslys og gir fin utsikt til naturen utenfor. Fra stua er det utgang til terrassen som binder sammen hytta og uthuset.

Hytta har tre koselige soverom med god plassutnyttelse.

Hovedsoverommet har dobbeltseng og en hyggelig hylle foran vinduet – perfekt sted for morgenkaffen mens du nyter utsikten. Rommet har for lite vindu med tanke på rømningsvei, men har rømning via tiliggende rom.

Det andre soverommet har praktisk familiekøye, og det tredje soverommet er innredet med dobbeltseng – ideelt for familie og gjester.

Hyttebadet er praktisk innredet med panel på veggene og belegg med oppbrett på gulv. Bruk av vann bør skje med forsiktighet. Rommet inneholder servantskap, vakuumtoalett og dusjkabinett. Vannvarmer drevet av propan sørger for varmt og godt vann. Vakuumtoalettet har avløp for flytende til synkegrøft, og sammen med vannanlegg med sisterner tilsier dette at utslippstillatelse burde vært innhentet.

I gangen står en Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg. Denne har oppvarmingsfunksjon slik at du kan starte oppvarmingen før du ankommer – et stort pluss på kalde høst- og vinterkvelder.

Hytta har utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet. I tillegg er det et romslig uthus med godt med lagringsplass til ved, ski og redskap. Her finnes også et eget dorom med hyttedo av typen Separet.

Eiendommen har solcelleanlegg som gir 12V strøm til belysning og annet 12V-utstyr,

samt et strømuttak med 230V via aggregat med bensindrift.

Vann hentes fra borrevann rett bak hytta, og bygget har enkelt avløp til terreng for vann som pumpes eller bæres inn.

Sameigevegen 1863 byr på en sjarmerende hytte med ekte hyttefølelse – omgitt av skog, stillhet og natur. Her kan du senke skuldrene, nyte roen og ta del i alt området har å by på – fra flotte turmuligheter og skiløyper til fiskevann og naturopplevelser rett utenfor døra.

Selger trekker særlig frem stillheten, de gode skiløypene, fiskevannene og naturen som det beste ved stedet.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning, med unntak av:

- Pinnestolene ute.
- Bålpanne.
- Saueskinn i gyngestol.
- Trekasse i stue.
- Hjertepynt ved siden av tv.
- Pledd som ligger over sofaarmelenet
- Teppe på sengen hovedsoverommet + saueskinnet på samme seng.
- Dynner og puter.
- Aggregat .
- Snøfreser.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Tv medfølger, men kjøper må ordne abonnement selv.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv-antenne.

Tilfredsstillende mobildekning. Selger opplyser at hun har god mobildekning med telenor, mens hun har opplevd varierende dekning med Telia.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Diverse

Hytta overleveres slik den fremstår på visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Møbler og utstyr som ikke skal medfølge vil bli fjernet.

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

Uthuset er plassert med en liten del av bygget over markert tomtegrense, iflg. grunnkart. Dette blir kjøpers ansvar og risiko å påse.

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.

Det er ikke mulig å koble eiendommen på strømmettet per dags dato.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

"Ring hytta varm"

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2026:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25
Brannsyn, feiling: kr. 468,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.864,-

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

Informasjon om formuesverdi

Kr. 222.873,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg opplyser selger at man må påberegne utgifter til:

Brøyting ca. kr. 3.500,- + bom.

Lundebygda uten bom, kommer regning fra Bagn kr. 45,- pr. tur.

Frivillig løypeavgift kr. 800,-. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud om 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 48, bruksnummer 69 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/48/69:

22.01.1966 - Dokumentnr: 278 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:48 Bnr:58

01.01.2020 - Dokumentnr: 1007545 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:48 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det mangler ferdigattest på tilbygg hytte fra 2008 og uthus fra 2015.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger godkjenning fra kommunen på oppføring av tilbygg til hytte samt anneks. Tiltaket skulle vært avsluttet med ferdigmelding.

Dette blir kjøpers ansvars, risiko og evt. kostnad å påse.

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det er innhentet tegninger fra kommunen. Rominndeling er noe annerledes enn det tegninger viser. Bad er etablert der det er inntegnet soverom. Det er soverom i deler av område som på tegning viser kjøkkenareal. Innhentede tegninger er begrenset målsatte, det er slik sett ikke mulig å sjekke at faktiske.

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 ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja

Eier opplyser at bad er ombygd ca 2024. Det er gjennomført planering og etablering av forstøtningsmur på tomta. Tidligere eier har opplyst at takteking ble byttet i 2022.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Bygget er omsøkt som anneksbygg. Bygget er ikke innredet med beboelsesrom.

Dagens bruk er som uthus med lagring. Bygget er plassert med en liten del av bygget over markert tomtegrense på kommunens kartsider.

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 ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

Vei, vann og avløp

Helårsveg.

Fra E16 følger en Sameigevegen frem til avkjøring Gutusetter. Herfra er det vei med låst bom som benyttes av denne eiendommen med flere.

Borehullsbrønn med pumpe på eiendommen.

Vanntank inne i hytta.

Bygget er ikke tilknyttet fullverdi avløpsanlegg.

Gråvann slippes til terreng. Doløsning med vakuumtoalett er tilknyttet beholder for bioløsning. Urin føres til synkegrøft via plastrør. Det er i tillegg doløsning med snurredass i uthus.

Anlegg er etablert uten at det er søkt om utslippstillatelse.

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.

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

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.09.2010

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

Delarealer:

Delareal: 1 776 m

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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 kommunen for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Høy forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 12.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2.490,-

tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/
overtakelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes
av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

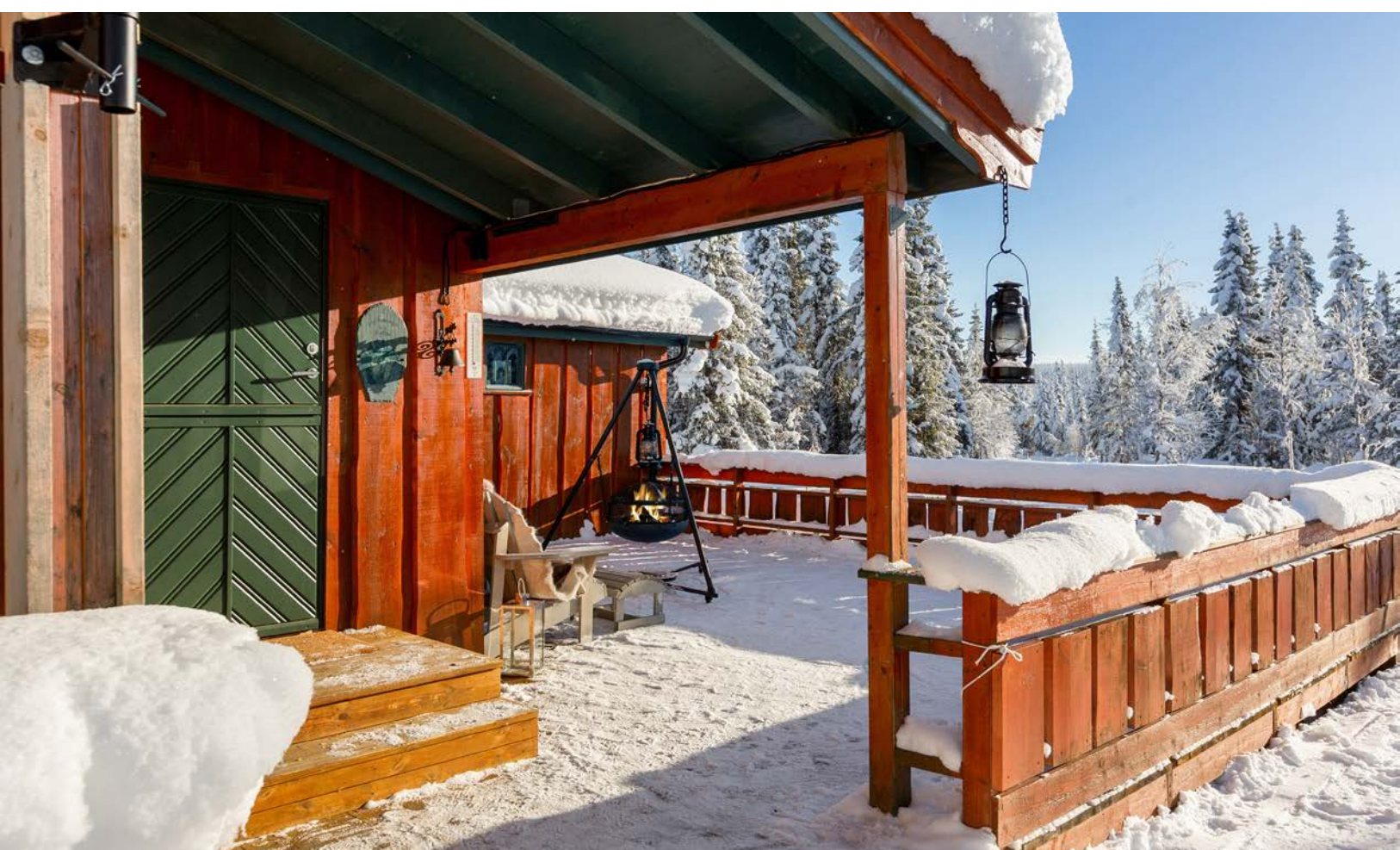
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.02.2026























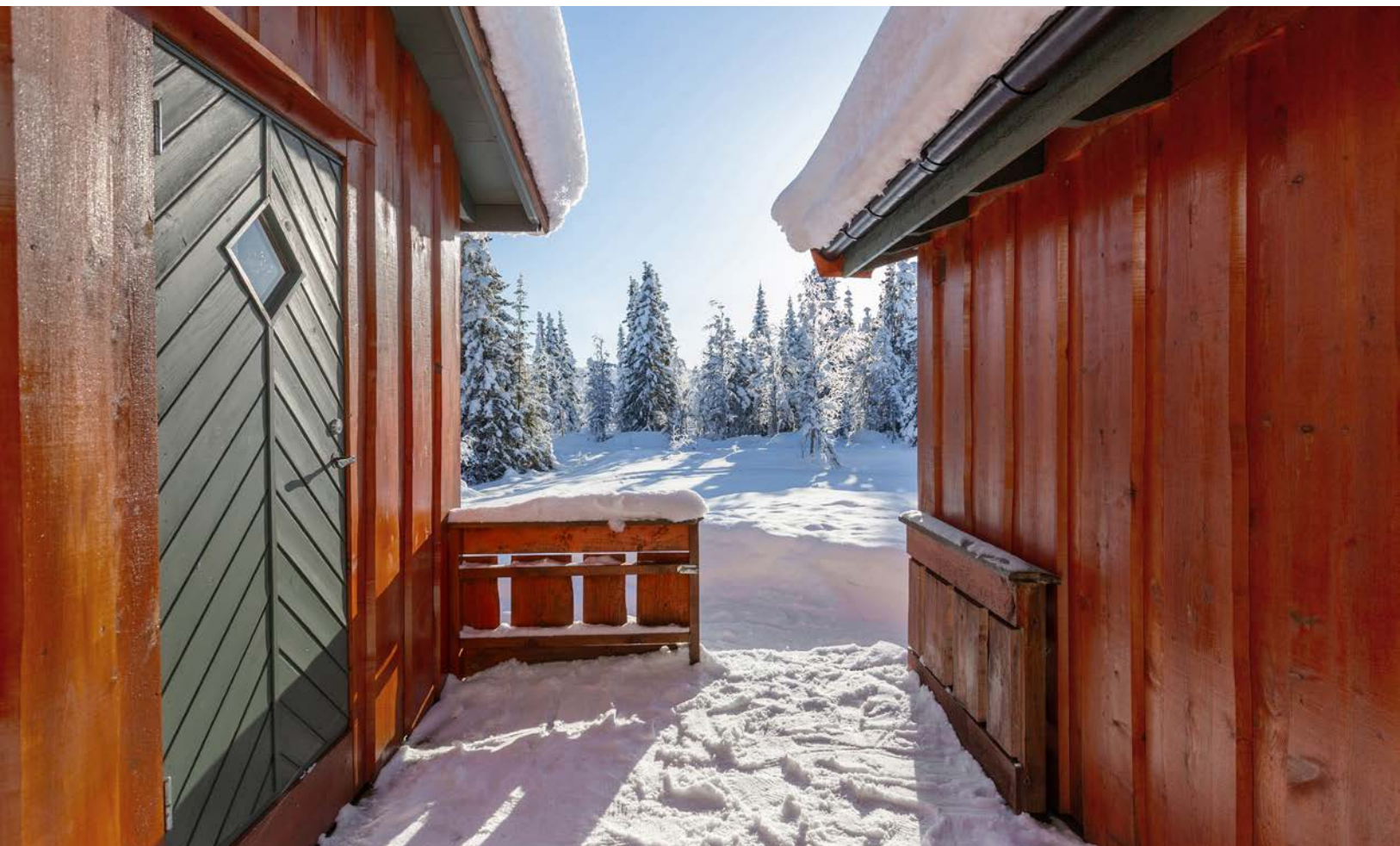
















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sameigevegen 1863 , 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 48, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 19145-1419

Referansenummer: WR2362

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig



Finn H. Olsen

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1969 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen har avvik hvor et soverom er omgjort til bad, og soverom er etablert i område tegnet som kjøkkenareal. Bygg kalt uthus er omsøkt som anneks men inneholder ikke oppholdsrom ved befaringen.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som pumpes/ bæres inn i bygget. Det er etablert vakuumtoalett med avløp for flytende til synkegrøft, dette sammen med vannanlegg med sisterner tilsier at utslippstillatelse skulle vært innhentet for anlegget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse. Etablert forstøtningsmur er i utgangspunktet ikke søknadspliktig tiltak. Da eiendommens reguleringstatus er LNFR vil alle tiltak kreve søknad om dispensasjon. Det er i dette tilfellet ikke søkt om dispensasjon.

Hytta har hovedkonstruksjoner fra byggeår og tilbyggingsår. Noen bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid. Det er 4 bygningsdeler med tg3, dette gjelder pipe, membran i bad, manglende rekkverk forstøtningsmur og setninger/ bevegelse i fundamentering. Det siste punktet er vurdert til tg3 da bevegelse gjennom året påvirker konstruksjoner over fundamentet, dette gjelder blant annet dører/ vindu som tar i karm, sprekkekanaler brannmur/pipe og retningsavvik på blant annet gulv.

Ved befaringen er det satt opp musefeller i kjøkken, det er registrert spor etter mus med avføring på gulv ved kjøleskap.

Rom med dusj har byggemåte som avviker fra krav til fullverdig våtrom. Rommet er bygd som et typisk hyttebad. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er utført hulltaking i vegg fra soverom mot bad uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming.

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 57 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus fra ca 2015 er i normal stand ut fra byggemåte og alder.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er

observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking av asfaltapp. Det er i tidligere rapport opplyst fra forrige eier at det er lagt ny taktro og ny asfaltapp i 2022.

Ved befaringen er taket dekket med snø

Takrenner av metall med lakkert overflate. Utkast rett under avløpsbrønnene.

Yttervegg av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Stående villmarkspanel som utvendig overflate. Vindspærre med duk og sløyfe på 11 mm som klemløst/ utlekting bak kledning.

Kledning er oppgitt å være fra 2022 av forrige eier.

Bygget har saltak med kilrenner der taksider vinkelbygg møter hoveddel. Isolering med mineralull. Ved gesims er det luftespalte mot forkantbord med netting. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Forrige eier har ved taksering i 2022 opplyst at det i forbindelse med etablering ny takteking ble etablert vindspærre på opprinnelig taktro og luftespalte på 48 mm under ny taktro. Arbeidene er utført i 2022.

I hovedsak nye vinduer fra 2008 med 2 lags glass. Noen vinduer fra byggeår med koblede glass. Småruta sprosser. Utvendig er det vannbrett av tre over og under vinduer.

Ytterdør hovedinngang består av malt dør av staldørtype.

Sylinderlås. Dør mot uthus med malte overflater og sylinderlås, denne er innadslående.

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

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverkstopp.

Trapp foran hovedinngang består av tretrapp av impregnerte materialer. Trappa er etablert uten rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. I stuedel er det stående villmarkspanel. Overflater består av noe fra byggeår, men i hovedsak er overflater innvendig fornyet fra 2008 og fremover.

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

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Pipa er murt sammen med brannmur og åpen peis. Innvendig er det pussede overflater. I stue er det åpen peis. Videre er det tilkoblet vedovn til pipe ved siden av peis. Feiluke er montert på pipesiden mot soverom. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater og topphatt.

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i gang. Brenselstank er plassert på terreng under terrassen. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring. Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er lagret noe byggematerialer og utstyr under hytta, skjermes litt for innsyn. Synlige områder er normalt påvirket av alder og ytre påvirkning.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarm, malte overflater.. Dørblad har speilprofiler. Fungerer normalt ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt hyttebad med belegg på gulv og vegger med noe plater og panel.

Vegger er kledd med baderomsplater på vegg bak dusjkabinett og mot soverom, forøvrig er vegger kledd med trepanel.

Gulv i badet består av belegg med oppbrett på vegg og mot dørterskel.

Det er etablert plastsluk i gulv under dusjkabinett. Membran gulv består av belegg med oppbrett på vegg.

Det er montert dusjkabinett, innredning med servant og vakuumpolett i badet. Det er også etablert vannvarmer med slange til sisterner på gulv.

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler malt overflate.

Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av rør med plastkappe. Rørene er sammenføyd med skrukobliger. I bad er det siterne med volum ca 65 liter med 12 v pumpe til vannvarmer. I kjøkkenbenk er det kannepumpe med plastrør til kjøkkenkran. Røropplegg er montert utenpå vegg, enkel utførelse.

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett. Ukjent avslutning under bjelkelag i kryprom.

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftervinduer.

Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

Vannvarmer med propandrift montert på vegg i bad. Utlufting eksos via rør ut av yttervegg.

Det er montert komfyr og kjøleskap med propandrift i kjøkken. Det er montert gassalarm i stue/gang. Propanbeholdere er plassert i metallskap på utsiden av yttervegg.

Bygget har elanlegg med 12 volts anlegg med batteribank og utvendig solcellepanel. Det er etablert lyspunkt og strømmuttak for 12v rundt i bygget. I tillegg til 12v anlegg er det et strømmuttak med 230v tilknyttet aggregat med bensindrift. Brønnpumpe drives av strøm fra aggregat via skjoteledning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Bygget har fundamenter med pilarer og punkter på grunn. Under tilbygg er det betongputer på pukk, Under opprinnelig del er det betongpilarer og opplagringspunkter med forskjellig utførelse.

Det er etablert forstøtningsmur med naturstein på nedsiden av bebyggelsen. Muren er lite synlig ved befaringen grunnet snødekke. Høyde på mur er i følge eier varierende fra 60-90 cm.(ikke målt) Ved befaringen er terreng dekket av snø. Eiuer opplyser at det er gjort tiltak med terrengjustering rundt det meste av bygget.

Bygget har ikke vanntilknytning og dermed ingen utvendige vannledninger. Det er etablert vakuumpolett med biløsning. Fra toalett inne i bygget er det plastrør til beholder for bioløsning og rør for urin til synkegrøft. Ingen dokumentasjon for utførelse tilgjengelig ved befaringen.

Vann fra dusj og vasker er ledet til terreng via plastrør.

Det er nedgravd plastbeholder for bioløsning tilhørende vakuumpolett. Tank/ beholder er nedsødd ved befaringen. Tg satt utelukkende grunnet alder. Forhold rundt manglende utslippstillatelse er beskrevet i punkt utvendige avløpsrør.

Det er i tillegg en snurredasstank under uthusbygg, denne er ikke vurdert. Alder på denne er vurdert å være vel 10 år.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført uten radonsperre på terreng/ grunn.

Radonforekomst i området er på NGU sine aktsomhetskart beskrevet som høy.

Bygget har terrasser, utvendig trapp og forstøtningsmur hvor det er krav til rekkverk.

Bygget har elanlegg som i hovedsak består av 12v anlegg tilknyttet batteri og solcelleanlegg. Det er i tillegg etablert 230v uttak i gang tilkoblet aggregat.

Det er tilgjengelig brannslukningsapparat og røyk/ gassvarslere i bygget.

Bygget har rømningsveier via 2 dører og vinduer. En av dørene er innadslående.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er innhentet tegninger fra kommunen. Rominndeling er noe annerledes enn det tegninger viser. Bad er etablert der det er inntegnet soverom. Det er soverom i deler av område som på tegning viser kjøkkenareal.

Innhentede tegninger er begrenset målsatte, det er slik sett ikke mulig å sjekke at faktiske.

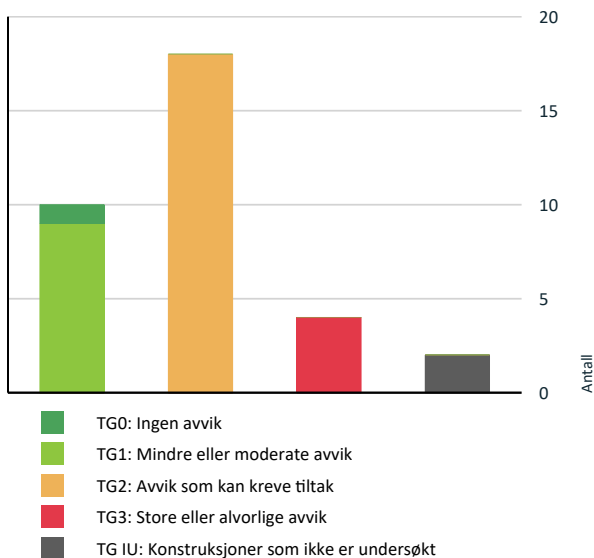
Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bygget er omsøkt som anneksbygg. Bygget er ikke innredet med beboelsesrom. Dagens bruk er som uthus med lagring. Bygget er plassert med en liten del av bygget over markert tomtengrense på kommunens kartsider.

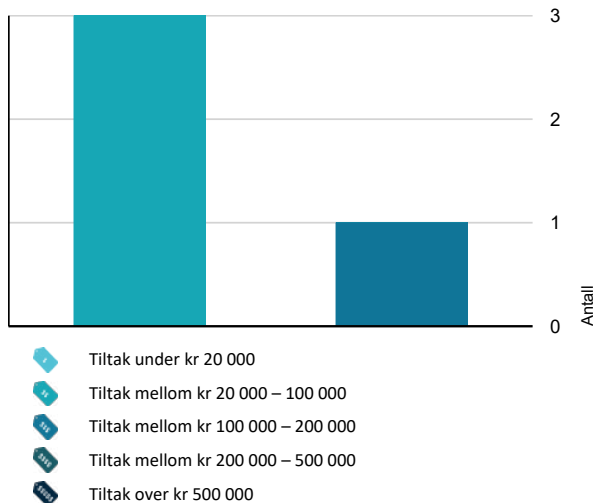
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng. Kryprom er kun inspisert fra kanten av krypprommet rundt bygget, det er ikke krabbet i krypprommet grunnet lav høyde og lagrede materialer..

Ved befaringen ligger det snø på terreng og tak.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det minusgrader og oppholdsvær.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Anvendelse

Bygget er oppført som og benyttes som fritidsbolig

Standard

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

Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på opp mot 57 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygg stue, noe nye vinduer
2012	Modernisering	Bytta utvendig kledning
2024	Ombygging	Bygd om bad
2024	Modernisering	Planert rundt bygget utvendig
2015	Modernisering	Bytta kjøkkeninnredning
2017	Modernisering	Etablert utvendig propanskap og nye rør
2010	Modernisering	Bytta pipe og noe innvendige overflater
2022	Modernisering	Bytta takteking
2001	Tilbygg	Tilbygd bod

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takteking av asfaltapp. Det er i tidligere rapport opplyst fra forrige eier at det er lagt ny taktro og ny asfaltapp i 2022. Ved befaringen er taket dekket med snø

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved befaring fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Utkast rett under avløpsbrønnene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre forsvarlig adkomst til pipe, slik at pålagt kontroll og feiing kan gjennomføres.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen over tid. Ved å føre takvann ned mot fundamentering vil en kunne forsterke frost/ tele som igjen fører til økte bevegelser i fundamenteringen.



Takvann slippes på noen punkter rett ned på terreng ved bygget.

Tilstandsrapport

TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Stående villmarkspanel som utvendig overflate. Vindsperre med duk og sløyfe på 11 mm som klemløst/ utlekting bak kledning. Kledning er oppgitt å være fra 2022 av forrige eier.

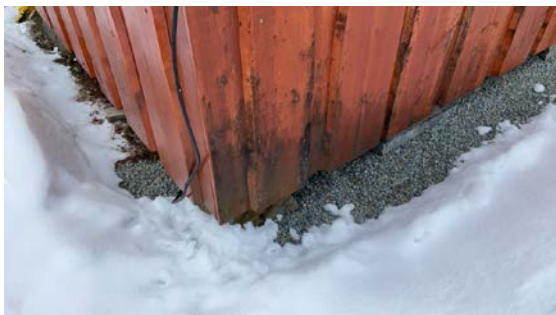
Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del områder med svartsopp/ mugg på utvendig kledning, spesielt i områder på baksiden av bygget. Lufting av kledningen er svært begrenset ved at lusinger mellom underliggere er tilnærmet tette. Tykkelse utlekting er kun 11 mm, noe som er vesentlig mindre enn preakseptert løsning

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, og tette lusinger bør utbedres for å sikre god ventilasjon.
- Begrenset lufting og tette lusinger kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for sopp- og muggdannelse samt redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjoner. Her er det registrert noe muggdannelse på utvendige overflater.
- Tiltak for fjerning av muggdannelse/ svartsopp må gjennomføres.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har saltak med kilrenner der taksider vinkelbygg møter hoveddel. Isolering med mineralull. Ved gesims er det luftespalte mot forkantbord med netting. Det forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Forrige eier har ved taksering i 2022 opplyst at det i forbindelse med etablering ny takteking ble etablert vindsperre på opprinnelig taktro og luftespalte på 48 mm under ny taktro. Arbeidene er utført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedkonstruksjon er fra byggeår 1969. Det foreligger ikke dokumentasjon på lastdimensjonering. Konstruksjoner fra dette tidspunktet har begrenset dimensjonering og isolering ut fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på lastdimensjonering for takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne og isoleringsevne, noe som kan gi økt risiko for skader ved store snølaste eller redusert energieffektivitet.



Luftespalte i gesims.



Sperrekonstruksjon ved inngang

TO 2 Vinduer

I hovedsak nye vinduer fra 2008 med 2 lags glass. Noen vinduer fra byggeår med koblede glass. Småruta sprosser. Utvendig er det vannbrett av tre over og under vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i soverom ved bad henger noe. Eldre koblede vindu har noe misfaging grunnet kondensering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer må justeres.

Vinduet i soverom ved bad bør justeres for å sikre normal funksjon. Eldre koblete vinduer med misfarging grunnet kondensering bør vurderes nærmere, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skade og sikre god brukervennlighet.

Ved utskifting av vinduer anbefales det at det etableres beslag på trevannbrett for å forbedre avrenning.



Eldre kobla vindu med misfarging



Utvendig løsning med vannbrett av tre

! TG 2 Dører

Ytterdør hovedinngang består av malt dør av staldørtype. Sylinderlås. Dør mot uthus med malte overflater og sylinderlås, denne er innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dør mot uthus tar noe i karm. Det er også glippe mellom karm og dørblad i topp av døra.

Dør mot uthus er innadslående, ikke ideelt i forhold til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren mot uthus bør justeres slik at den ikke tar i karmen, og glippen mellom karm og dørblad i toppen bør tettes. Dette bør utbedres for å unngå varmetap, trekk og redusert funksjon på døren.

Videre bør det vurderes om døren bør endres til utadslående for å ivareta krav til rømningsvei, da dagens løsning kan medføre redusert sikkerhet ved evakuering.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverkropp.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenteringsmåte tilsier at bevegelse gjennom året med høydeforskjeller kan forekomme. Rekkverkbord har stedvis noe svartsopp/ muggbelegg.

Ved inngang mot toalettrom uthus er avstand mellom terreng og terrassegulv mer enn 50 cm. Eksisterende rekkverk er noe lavere enn gjeldene krav ved etablering av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere bevegelse i fundamenteringen, da høydeforskjeller over tid kan føre til skjevheter og redusert stabilitet.

Rekkverk bør rengjøres og behandles for å fjerne svartsopp/muggbelegg, for å hindre videre soppvekst og forringelse av materialene.

Der det er mer enn 50 cm fra terreng til terrassegulv, bør rekkverkhøyden tilpasses gjeldende krav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngang består av tretrapp av impregnerte materialer. Trappa er etablert uten rekkverk.

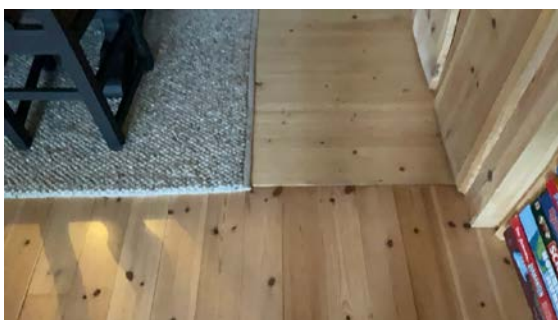


INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. I stuedel er det stående villmarkspanel. Overflater består av noe fra byggeår, men i hovedsak er overflater innvendig fornyet fra 2008 og fremover.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 2

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. I stuedel er det stående villmarkspanel. Overflater består av noe fra byggeår, men i hovedsak er overflater innvendig fornyet fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk ved gange på gulv i tilbygg stue. Noe mangelfull avslutning ved slipt gulv ved kjøkken. I soverom ved bad er det noe manglende listing mot gulv og tak. Panel montert mot bad på soveromssiden er spikret kun med en spiker på hvert spikerslag. Panelbredden tilsier at panelen skal festes med 2 spiker på hvert spikerslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Mangelfull avslutning ved slipt gulv ved kjøkken er å se på som et mindre pent visuelt forhold uten praktisk betydning.

Manglende listing mot gulv og tak på soverom bør kompletteres for å oppnå et ferdig og tett resultat, og for å redusere risiko for støvansamling og trekk.

Panel mot bad på soveromssiden bør festes med to spiker per spikerslag, som anbefalt, for å sikre tilstrekkelig stabilitet og redusere risiko for bevegelse eller skader på panelet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 3 Pipe og ildsted

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Pipa er murt sammen med brannmur og åpen peis. Innvendig er det pussede overflater. I stue er det åpen peis. Videre er det tilkoblet vedovn til pipe ved siden av peis. Feieluke er montert på pipesiden mot soverom. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater og topphatt.

Vurdering av avvik:

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

Manglende sikring under en side av åpen peis. Kort avstand fra peisside og til treverk. Det forutsettes at vangetykkelse er i henhold til gjeldende krav. På soveromssiden er det sprekkdannelse mellom brannmur og pipe.

Avstand mellom uisolert røykrør ovn i kjøkken og pipe er noe snau.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig brannbeskyttelse.

Manglende sikring under en side av åpen peis og kort avstand til treverk bør utbedres for å redusere brannrisiko. Det må kontrolleres at vangetykkelsen er i henhold til gjeldende krav.

Sprekkdannelse mellom brannmur og pipe på soveromssiden bør utbedres for å hindre utvikling og eventuell skade på pipeløp.

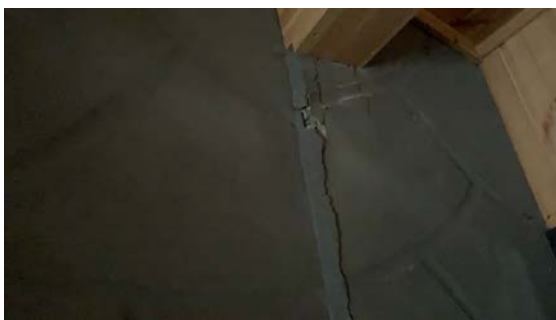
Avstanden mellom uisolert røykrør på kjøkken og pipe bør økes for å oppfylle krav til brann sikkerhet og redusere risiko for overoppheting og brann.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feieluke uten ildfast plate på gulv



Sprekkdannelse mellom pipe og peis/ brannmur



Åpen pais uten plate på gulv rundt åpning.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er montert Wallas parafinbrenner med eksosrør ut gjennom yttervegg i gang. Brenselstank er plassert på terreng under terrassen. Brenneren har opprinningsfunksjon for fjernstyring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Kryp kjeller

Kryprom mellom fundamentpunkter under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Det er lagret noe byggematerialer og utstyr under hytta, skjærer litt for innsyn. Synlige områder er normalt påvirket av alder og ytre påvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Det er her godt med åpninger som fører til god lufting. Det er registrert en del delfer under bygget som kan føre til at vann som renner inn under bygget kan bli stående i disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne lagrede materialer og utstyr for å sikre tilstrekkelig inspeksjon og lufting.

Videre bør det vurderes tiltak for å lede bort vann slik at det ikke blir stående under bygget, for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at kryp kjellere er risikokonstruksjoner, og det anbefales jevnlig kontroll, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å oppdage eventuelle skjulte skader på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarm, malte overflater.. Dørblad har speilprofiler. Fungerer normalt ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Enkelt hyttebad med belegg på gulv og vegger med noe plater og panel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater på vegg bak dusjkabinett og mot soverom, forøvrig er vegger kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtzone ved servant. Det er dør i våtzone ved dusjkabinett. Overflater i deler av våtsoner med trepanel, uegnet materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å iverksette tiltak for å fuktbeskytte vindu og dør i våtsonene, samt erstatte trepanel med egnet materiale i områder utsatt for fukt.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Med dagens løsning må vann brukes med forsiktighet for å unngå skader.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv i badet består av belegg med oppbrett på vegg og mot dørterskel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet har fall bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av gulvet har fall bort fra sluk, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket og dermed øker risikoen for vannskader i konstruksjonen. Utbedring bør vurderes for å redusere denne risikoen.



Det er registrert fall bort fra sluk mot dør.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er etablert plastsluk i gulv under dusjkabinett. Membran gulv består av belegget med oppbrett på vegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert eller dokumentert membran i våtsoner ved servant. Deler av våtsoner ved dusjkabinett mangler fuktsikring / membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres og dokumenteres membran i alle våtsoner, spesielt ved servant og dusjkabinett, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende membran og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk i gulv under dusjkabinett



Membran med opprett på vegg



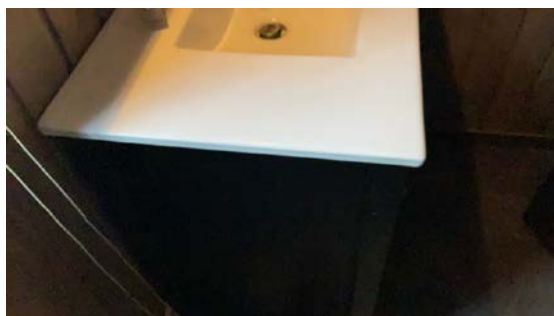
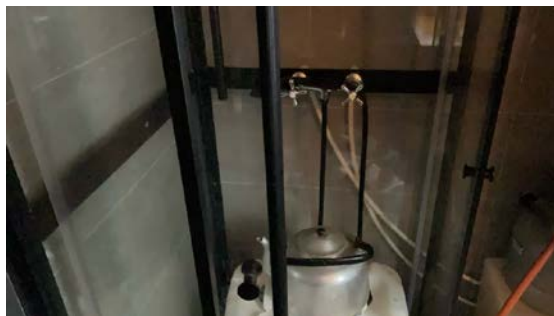
Manglende membran / fuktsikring våtzone ved vask

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjkabinett, innredning med servant og vakuumtoalett i badet. Det er også etablert vannvarmer med slange til sisterner på gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og innneklima. Dagens løsning med kun klaffeventil i yttervegg kan gi utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler malt overflate. Videre er det laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig innneklima og mulige fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør består av rør med plastkappe. Rørene er sammenføydd med skrukoblinger. I bad er det siterne med volum ca 65 liter med 12 v pumpe til vannvarmer. I kjøkkenbenk er det kannepumpe med plastrør til kjøkkenkran. Røropplegg er montert utenpå vegg, enkel utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidet bør gjennomgås og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende bruk av fagperson øker risikoen for lekkasjer, vannskader og feilmontering, noe som kan medføre betydelige kostnader og følgeskader.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett. Ukjent avslutning under bjelkelag i kryprom.



! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftvinduer. Eksisterende ventilering har i hovedsak vært tilstrekkelig med bruksbelastning frem til nå. Noe spor etter kondensering på vinduer er registrert, kan ha sammenheng med bruk av eksisterende ventilering.

! TG 2 Varmtvannstank

Vannvarmer med propandrift montert på vegg i bad. Utlufting eksos via rør ut av yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler brannhemmende plate/ brannsikkert materiale på vegg bak propanvarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres brannhemmende plate eller annet brannsikket materiale på veggen bak propanvarmeren for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell overoppheting eller feil på varmeren. Manglende brannsikring kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.



Vannvarmer montert rett på trevegg.

Andre installasjoner

Det er montert komfyr og kjøleskap med propandrift i kjøkken. Det er montert gassalarm i stue/gang. Propanbeholdere er plassert i metallskap på utsiden av yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon vedrørende montering av propananlegg er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering av propananlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forskriftsmessig utført, noe som kan innebære økt risiko for lekkasje, brann eller andre farlige situasjoner.



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.

Tilstanden 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.

Bygget har elanlegg med 12 volts anlegg med batteribank og utvendig solcellepanel. Det er etablert lyspunkt og strømuttak for 12v rundt i bygget. I tillegg til 12v anlegg er det et strømuttak med 230v tilknyttet aggregat med bensindrift. Brønnpumpe drives av strøm fra aggregat via skjøteledning.

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.
2023 Aggregat og nytt solcellepanel.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ingen tilgjengelig dokumentasjon for elpunkt med 230v tilkoblet aggregat.

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

Nei 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

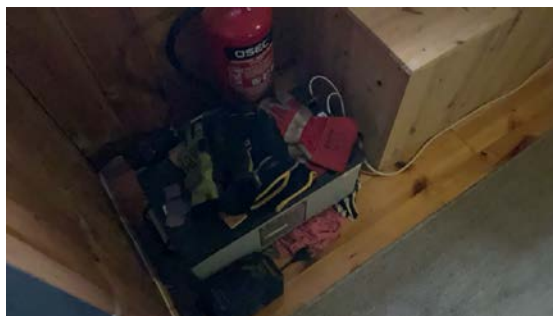
Nei

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

Ja Det er etablert 230v uttak uten dokumentasjon på utførelse. Strøm fra uttaket blir blant annet benyttet til lading av batterier. Det er løse ledninger mot batteri på gulv i gang. Kontroll av 230v anlegg anbefales.

Generell kommentar

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Ved usikkerhet om utførelse vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygget og fundamentet.

Manglende tiltak vil øke risiko for fuktproblemer, tele og skader på konstruksjonen som følge av vannansamling rundt fundamentet.



1 TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamenter med pilarer og punkter på grunn. Under tilbygg er det betongputer på pukk, Under opprinnelig del er det betongpilarer og opplagringspunkter med forskjellig utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter og setninger er registrert. Eksisterende fundamentering tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres stabiliserende tiltak for å hindre ytterligere setninger og skjevheter.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pilarer rett på terreng. Synlige skjevheter og setninger.



Pilarer rett på terreng. Synlige skjevheter og setninger.

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmur med naturstein på nedsiden av bebyggelsen. Muren er lite synlig ved befaringen grunnet snødekke. Høyde på mur er i følge eier varierende fra 60-90 cm.(ikke målt)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren for å oppfylle dagens sikkerhetskrav.

Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedsnødd forstøtningsmur

Tilstandsrapport

TG 1J Terrengforhold

Ved befaringen er terreng dekket av snø. Eiuer opplyser at det er gjort tiltak med terrengjustering rundt det meste av bygget.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utforming terreng er ikke vurdert grunnet snødekke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle feil eller mangler i terrengutformingen. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget har ikke vanntilknytning og dermed ingen utvendige vannledninger. Det er etablert vakuumtoalett med biløsning. Fra toalett inne i bygget er det plastrør til beholder for bioløsning og rør for urin til synkegrøft. Ingen dokumentasjon for utførelse tilgjengelig ved befaringen.

Vann fra dusj og vasker er ledet til terreng via plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget med gråvann til terreng og urin til synkegrøft er etablert uten at det er søkt om utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes nødvendig utslippstillatelse for anlegget.

Manglende tillatelse kan medføre pålegg om utbedringer, gebyrer eller krav om fjerning av anlegget, samt økt risiko for forurensning av grunn og nærliggende miljø.

TG 1 Septiktank

Det er nedgravd plastbeholder for bioløsning tilhørende vakuumtoalett. Tank/ beholder er nedsnødd ved befaringen. Tg satt utelukkende grunnet alder. Forhold rundt manglende utslippstillatelse er beskrevet i punkt utvendige avløpsrør.

Det er i tillegg en snurredasstank under uthusbygg, denne er ikke vurdert. Alder på denne er vurdert å være vel 10 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Fritidsboligen er oppført uten radonsperre på terreng/ grunn.

Radonforekomst i området er på NGU sine aktsomhetskart beskrevet som høy.

Bygget har terrasser, utvendig trapp og forstøtningsmur hvor det er krav til rekkverk.

Bygget har elanlegg som i hovedsak består av 12v anlegg tilknyttet batteri og solcelleanlegg. Det er i tillegg etablert 230v uttak i gang tilkoblet aggregat.

Det er tilgjengelig brannslukningsapparat og røyk/ gassvarsler i bygget.

Bygget har rømningsveier via 2 dører og vinduer. En av dørene er innadslående.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasser er ca 80 cm høyt. Et lite område av terrassen har høyde fra terreng til topp gulv som tilsier at det kreves rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt der høydeforskjellen fra terreng til terrassegulv tilsier krav om rekkverk.

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ved hovedinngang og forstøtningsmur for å sikre trygg bruk. Manglende rekkverk kan føre til fall og personskade.

Ut fra at radonforekomst i området er beskrevet som høy på NGU sine aktsomhetskart vil det være naturlig å gjennomføre en radonmåling i bygget for å avklare forholdet. Behov for tiltak vurderes ut fra måleresultat.

Elanlegget har 230v strømuttak som er etablert uten dokumentasjon. Det er registrert løse ledninger fra uttak mot batteri. Kontroll anbefales.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 920 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 360 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

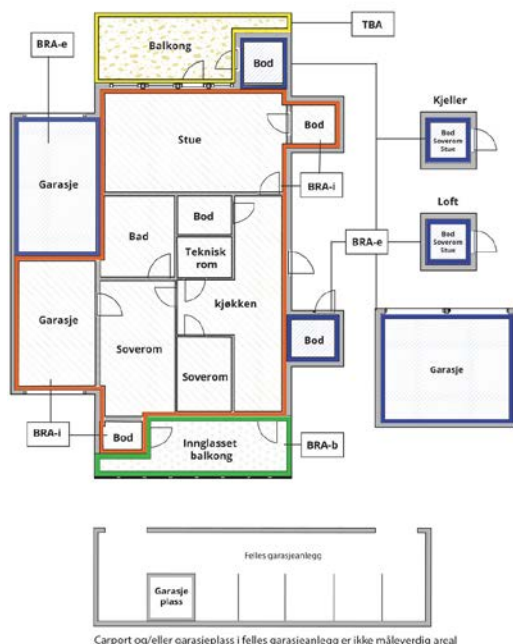
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	68			68	45	3	71
SUM	68				45	3	71
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, gang, vindfang	Bod	

Kommentar

Utvendig bod har kun areal med lav takhøyde. Gulvareal i boden er på ca 3,5 m2. Areal oppgitt som areal med lav takhøyde gjelder område i soverom ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunen. Rominndeling er noe annerledes enn det tegninger viser. Bad er etablert der det er inntegnet soverom. Det er soverom i deler av område som på tegning viser kjøkkenareal. Innhentede tegninger er begrenset målsatte, det er slik sett ikke mulig å sjekke at faktiske.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at bad er ombygd ca 2024. Det er gjennomført planering og etablering av forstøtningsmur på tomta. Tidligere eier har opplyst at takteking ble byttet i 2022.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	16
SUM		12			16
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bygget er omsøkt som annektsbygg. Bygget er ikke innredet med beboelsesrom. Dagens bruk er som uthus med lagring. Bygget er plassert med en liten del av bygget over markert tomtegrense på kommunens kartsider.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	0
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Anne Charlotte Dokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	48	69		0	1776.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sameigevegen 1863

Hjemmelshaver

Dokken Anne Charlotte

Kommentar

Areal hentet fra Ambita, sjekket med vareskart.no

Uthusbygg er plassert med et lite hjørne på utsiden av tomta. Dette tilsier at hjørnet på bygget går inn på naboeiendommen. Ved søknad om byggetillatelse er det medlagt et kart som viser sirkeltomt. Tomt er sannsynligvis oppmålt i etterkant av dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i åssiden opp fra Nedre Alketjern mot Høvreslia. Eiendommen ligger i skogterreng med liten klynge av fritidsboliger og en seter eiendom. Det er utsikt mot omliggende områder og normalt gode solforhold ut fra beliggenhet.

Området rundt eiendommen byr på gode friluftaktiviteter og muligheter for jakt og fiske.

Til Kommunesenteret Bagn er det ca 25 minutters biltur.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Skiløyper oppkjørt med snøscooter i området.

Adkomstvei

Fra E16 følger en Sameigevegen frem til avkjøring Gutusetter. Herfra er det vei med låst bom som benyttes av denne eiendommen med flere.

Tilknytning vann

Borehullsbrønn med pumpe på eiendommen.

Tilknytning avløp

Bygget er ikke tilknyttet fullverdi avløpsanlegg. Gråvann slippes til terreng. Doløsning med vakuumtoalett er tilknyttet beholder for bioløsning. Urin føres til synkegrøft via plastrør. Det er i tillegg doløsning med snurredass i uthus. Anlegg er etablert uten at det er søkt om utslippstillatelse.

Regulering

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

Om tomten

Selveiertomt med parkering med grusdekke foran hytta. Det er gjennomført planering rundt deler av bebyggelse og foran denne. Det er etablert forstøtningsmur i fremkant av planert område. Naturlig vegetasjon deler av tomta som ikke er planert.. Tomta er dekket med snø ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller avtaler på eiendommen ved søk på seeiendom.no pr 29.01.2026

Samfunnssikkerhet

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

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med forekomst av radon beskrevet som høy.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Benyttes som uthus/ lager

Byggeår

2015

Kommentar

Opplyst av eier og i tidligere takst

Standard

Uisolert bygning. Enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ca 11 år gammelt, løpende vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 2008

Fundamentering består av betongputer og pilarer på terreng under bygget. Noe pukk på overflater rundt fundamenter.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og saltak med sperrer.

Utvendige overflater av stående villmarkspanelpanel.

Taktekking av asfaltpapp.

Takrenner av metall med nedløp ned til terreng.

Ytterdører av tre med sylinderlås.

Innvendig er det tregulv og delevegg mot dorom med trekledning.

Hyttedo av typen Separet.

Uisolert uthusbygg med dorom og lager/ bod.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Byggetillatelse			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Charlotte Dokken

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sameigevegen 1863

2930 Bagn

3449-48/69/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse bad. Lagt nytt gulv, ny vask, vannopplegg inne på bad (ikke innlagt vann).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Tidligere skjevheter i hytta. Er utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Løftet hytta, satt opp støttepunkter. Fremdeles ikke helt rett, men bedre enn tidligere.



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygd stue i 2008, bod ved inngang tilbygd i 2001.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Mangler ferdigattest på tilbygg.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Planert og rettet tomt rundt hytte. Satt opp mur på fremsiden av hytta.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	PARSELL 3	Beregnet areal	1776.3
Etablert dato	22.01.1966	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.08.2022 18.08.2022	22/1014		22/44, 48/58, 48/69
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.08.2020 10.08.2020	20/866		48/58, 48/69
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	10.08.2020 10.08.2020	20/866		48/69 (20,8), 48/70 (-20,8)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	48/69
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.09.2014 08.09.2014			48/58, 48/69
Skylddeling Skylddeling	22.01.1966			48/58, 48/69

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6728882.01	521405.87	0	Ja	1776.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DOKKEN ANNE CHARLOTTE F230273*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØVREVEGEN 35C 2900 FAGERNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sameigevegen 1863

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	113 Bagn-Reinli sameie	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194989792		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	194989792	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	01.04.2009
3	25022041		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 194989792: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	78
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sameigevegen 1863	H0101	48/69	78	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	78	78	0	0	0

2: Bygningsendring 194989792-1: Tilbygg, Ferdigattest 01.04.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
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	Referanse
Rammetillatelse	20.08.2008	27.08.2008	
Igangsettingstillatelse	30.09.2008	27.08.2008	
Ferdigattest	01.04.2009	01.04.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sameigevegen 1863	-	48/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

3: Bygning 25022041: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
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	Referanse
Rammetillatelse	20.08.2008	27.08.2008	
Igangsettingstillatelse	30.09.2008	27.08.2008	
Tatt i bruk		23.10.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 48/69//



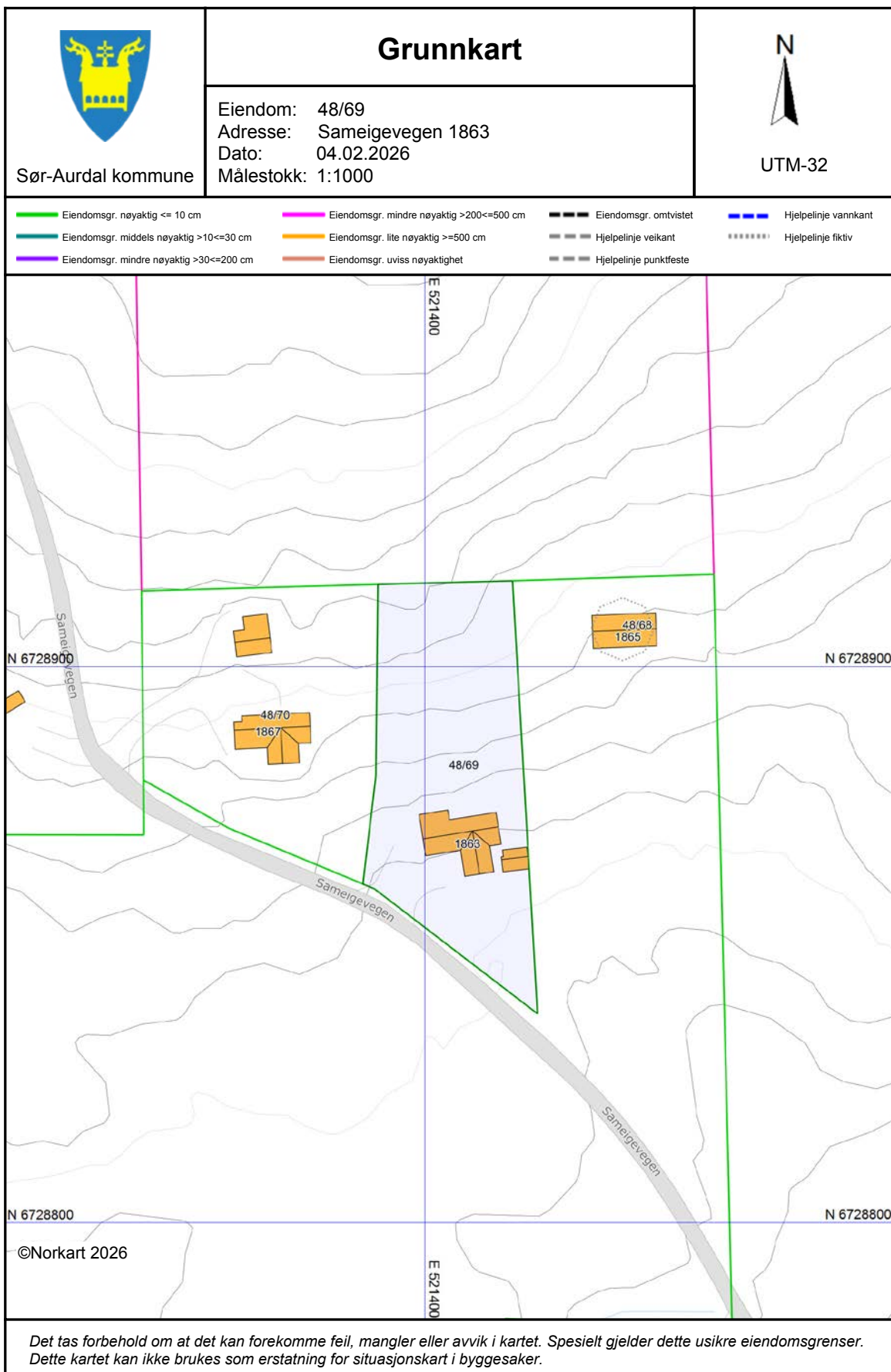
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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	1 776,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6728882,014	Øst	521405,86733491847

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6728880,346	521391,184	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,49	
2	6728860,926	521388,864	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,56	
3	6728860,088	521390,908	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
4	6728837,579	521420,288	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,01	
5	6728915,459	521415,794	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	78,01	
6	6728914,832	521391,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,23	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sameigevegen 1863, 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

📍 Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

📍 Kommunedelplaner

📍 Reguleringsplaner

📍 Reguleringsplaner over bakken

📍 Reguleringsplaner bunn

📍 Bebyggelsesplaner

📍 Bebyggelsesplaner under bakken

📍 Kommunedelplaner under arbeid

📍 Reguleringsplaner under bakken

📍 Reguleringsplaner under arbeid

📍 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

📍 Bebyggelsesplaner over bakken

📍 Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

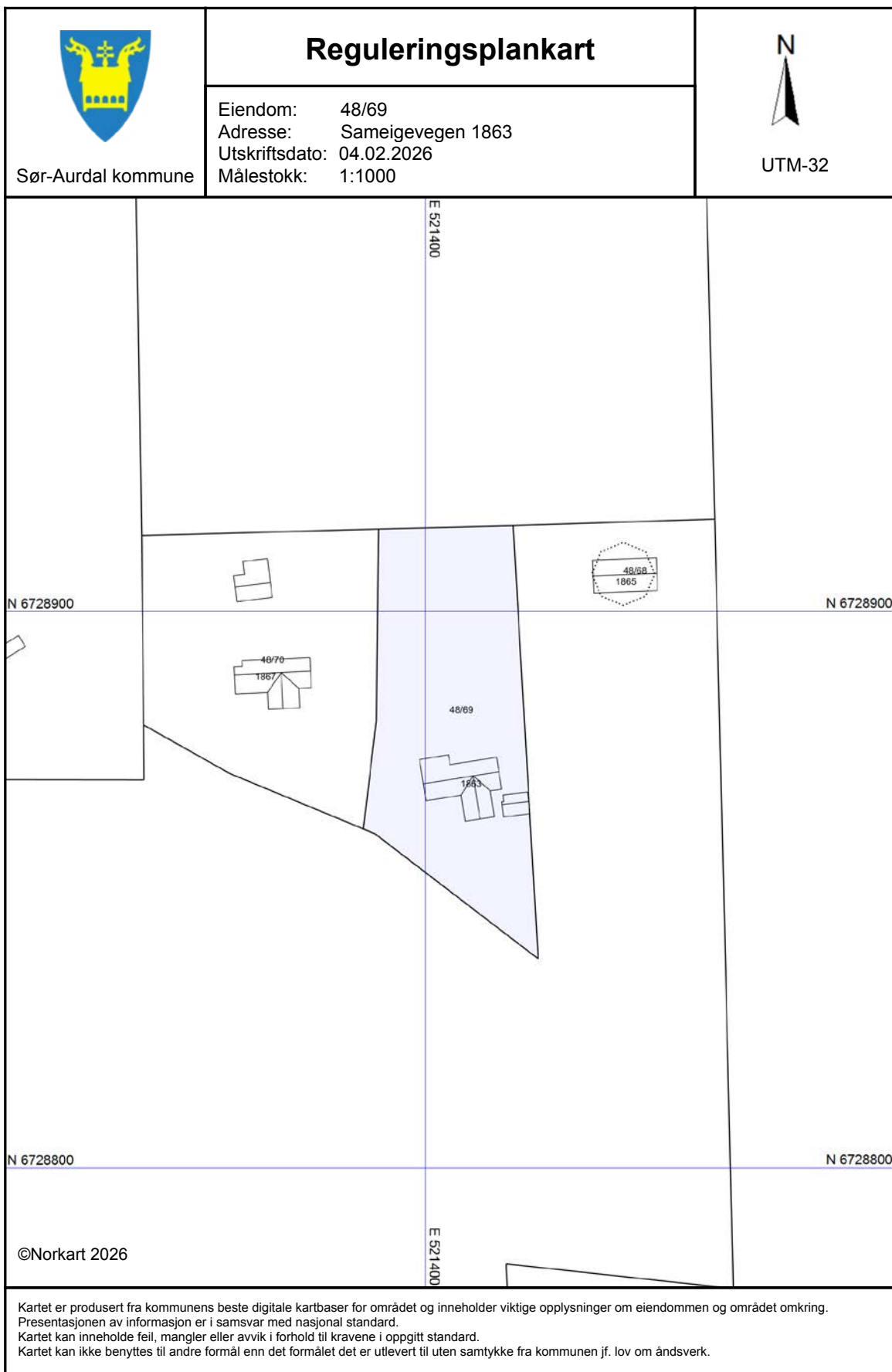
Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 776 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

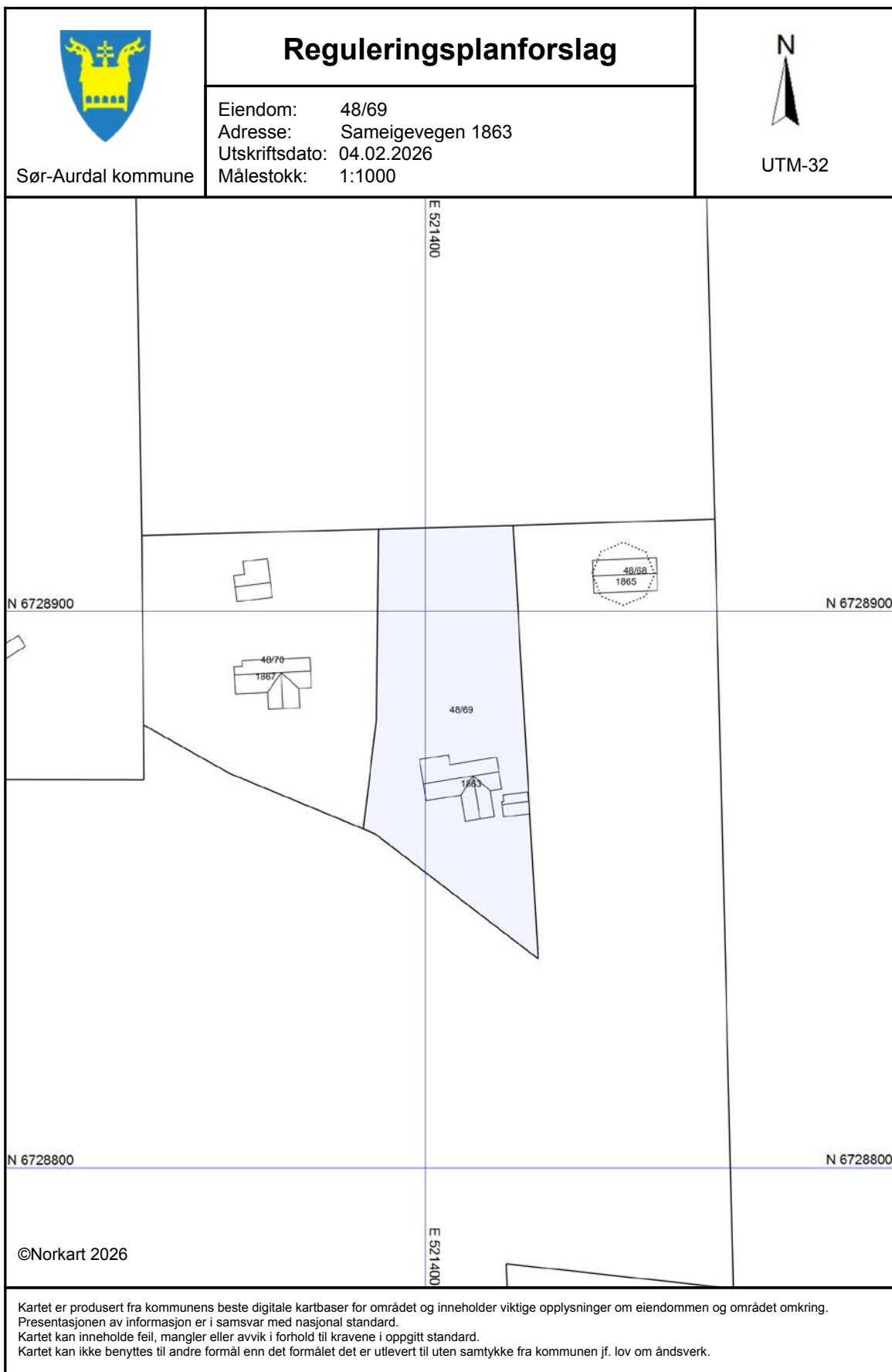
Kommuneplaner under arbeid

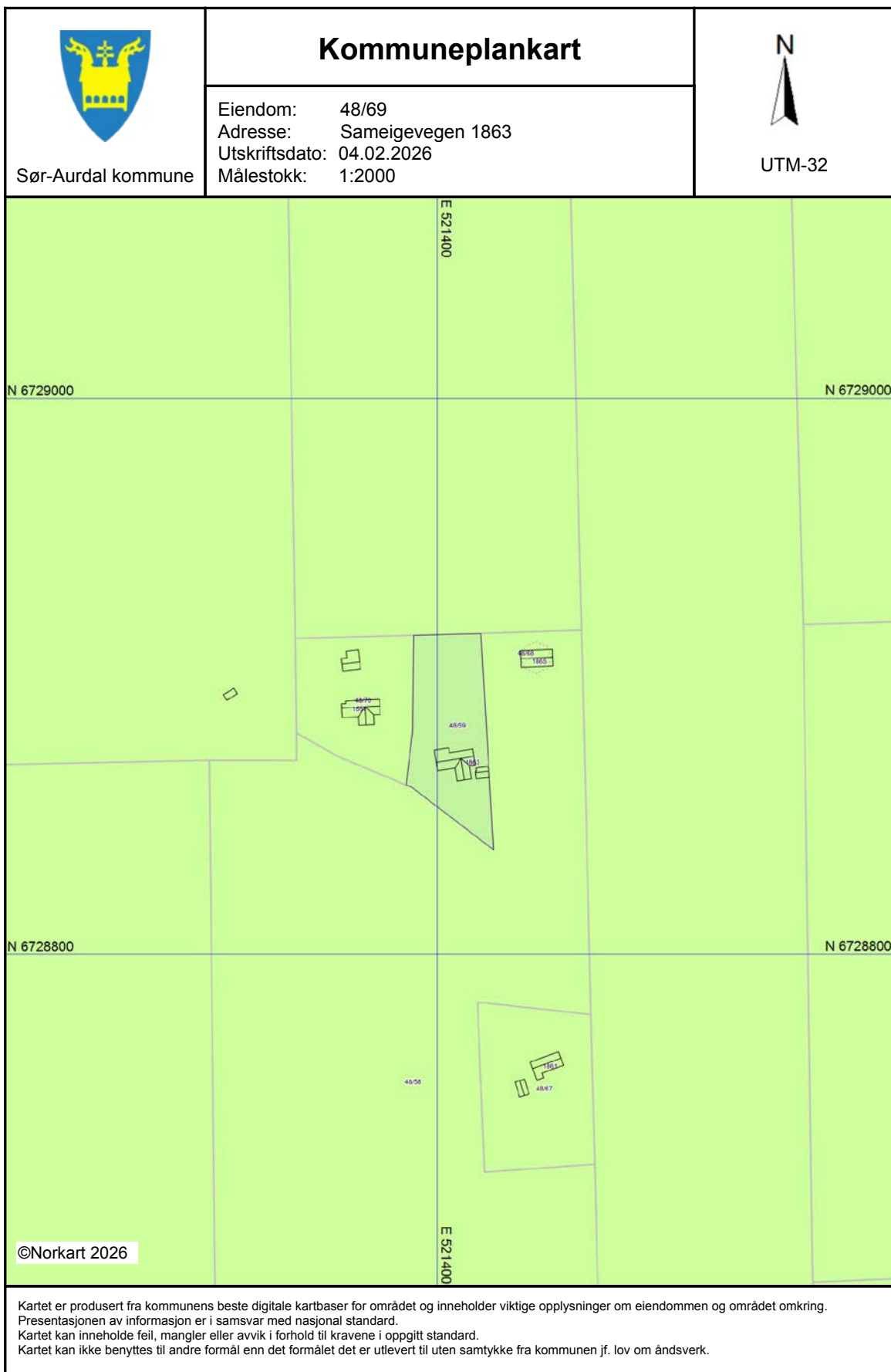
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel







Eiendom	3449 48/69		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

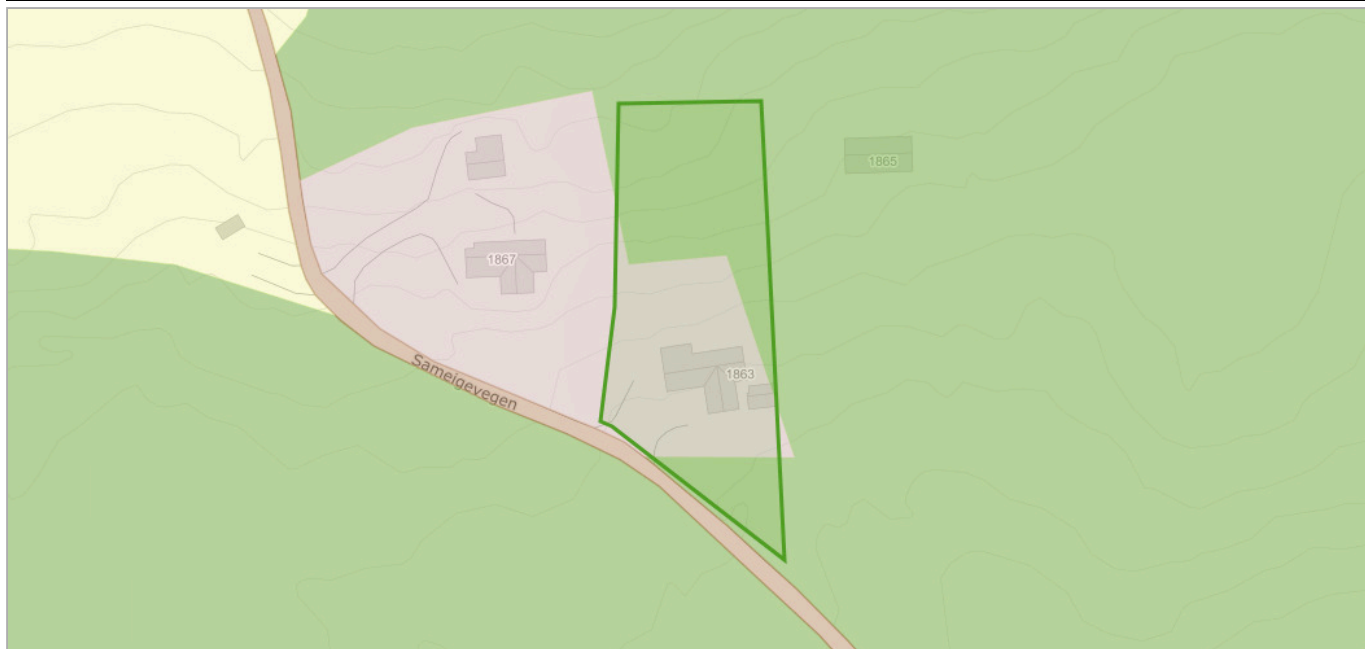
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Vernskog
- ❗ Grunnvannsborehull
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Verneplan for vassdrag

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



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

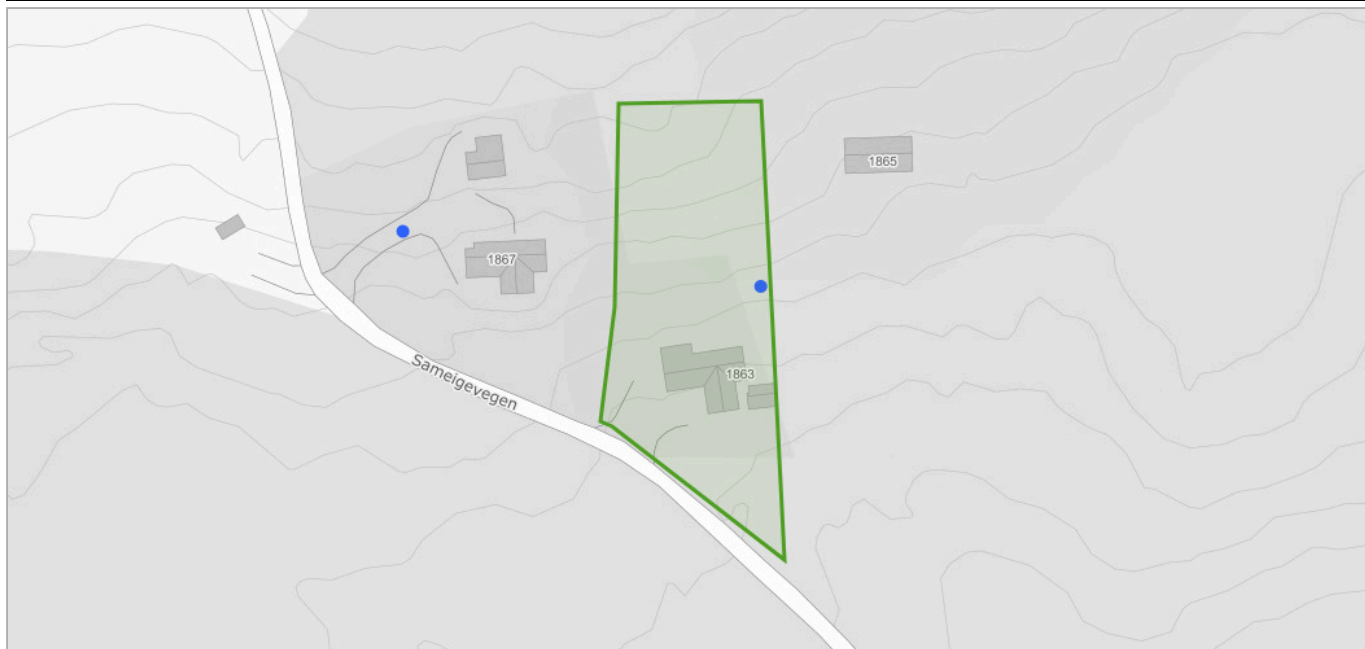
	Bebyggelse
	Innmarksbeite
	Skog
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

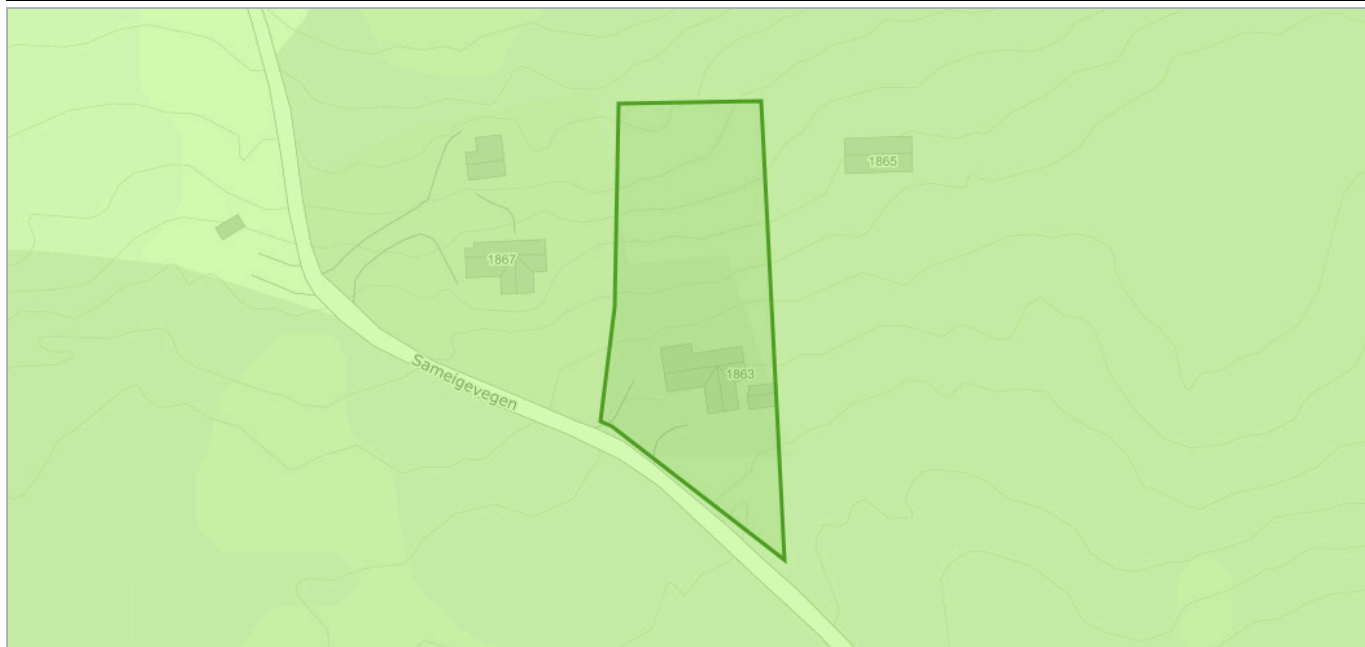
Grunnvannbrønn
● Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
97624	Hytte/fritidsbolig	Fjell

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

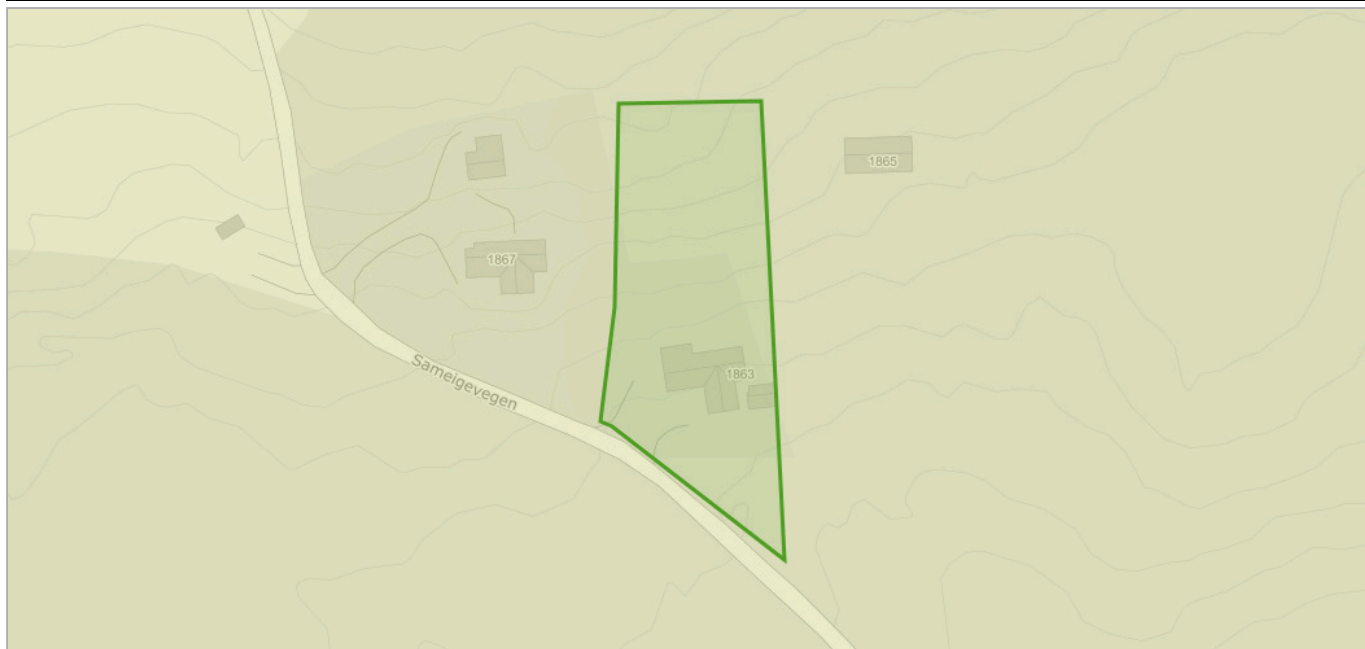
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

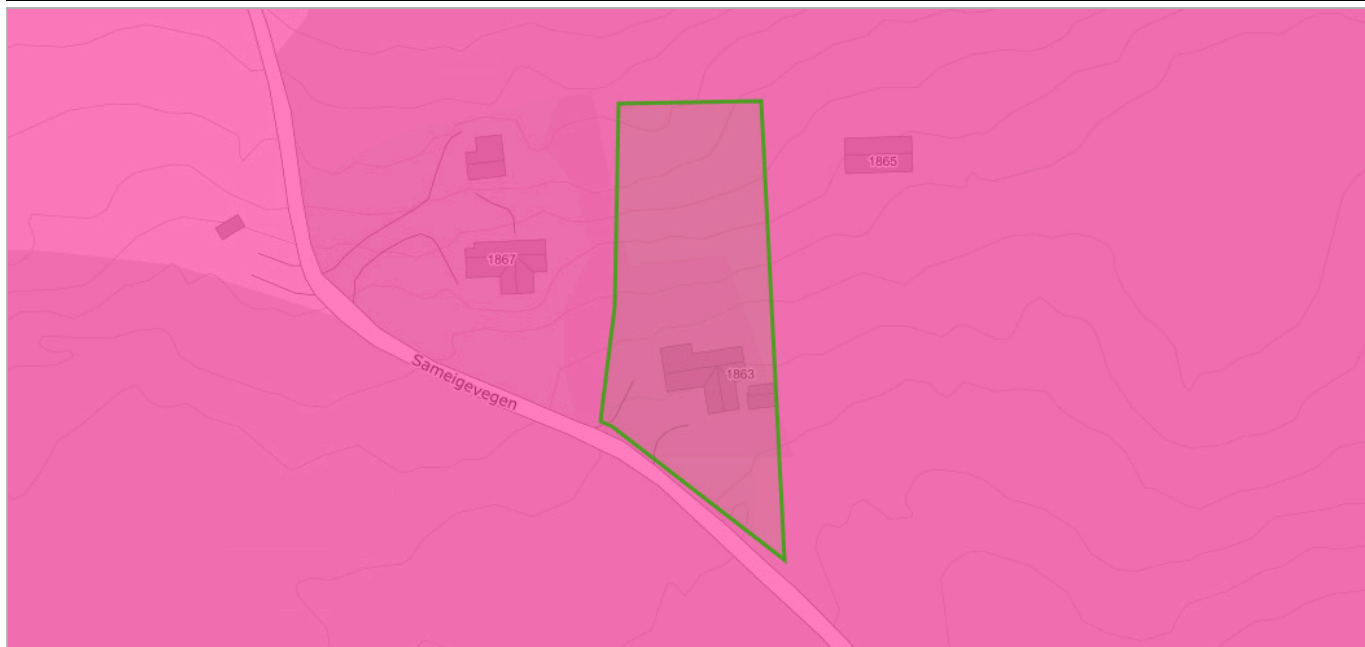
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	03.02.2026
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

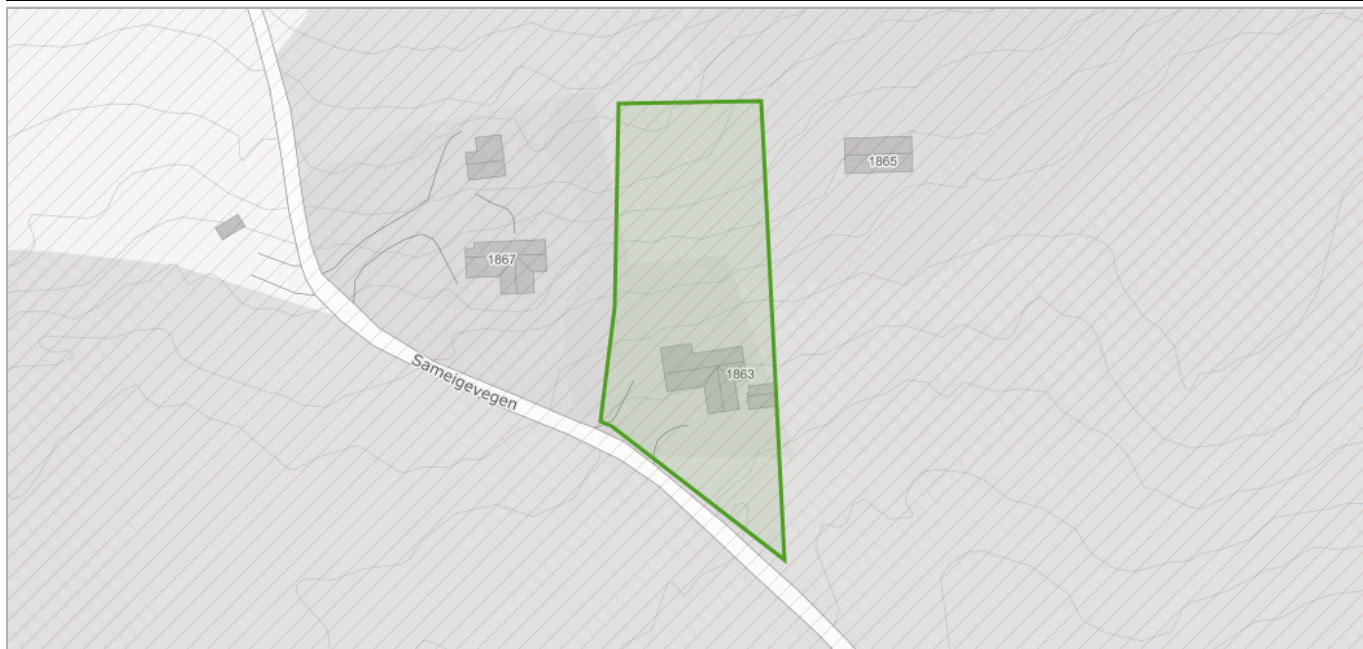
Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
20 - 30 t/daa
Bonitet furu
B11
Bonitet gran
B11
B14
Bonitet lauv
B11
Høyde
80 - 100 dm
100 - 120 dm
120 - 140 dm
140 - 160 dm
160 - 170 dm
Treslag sammenstilt
Grandominert
Blanding
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
66	18	10	11	10	2019	140	1	OST_2019_0	92	78

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

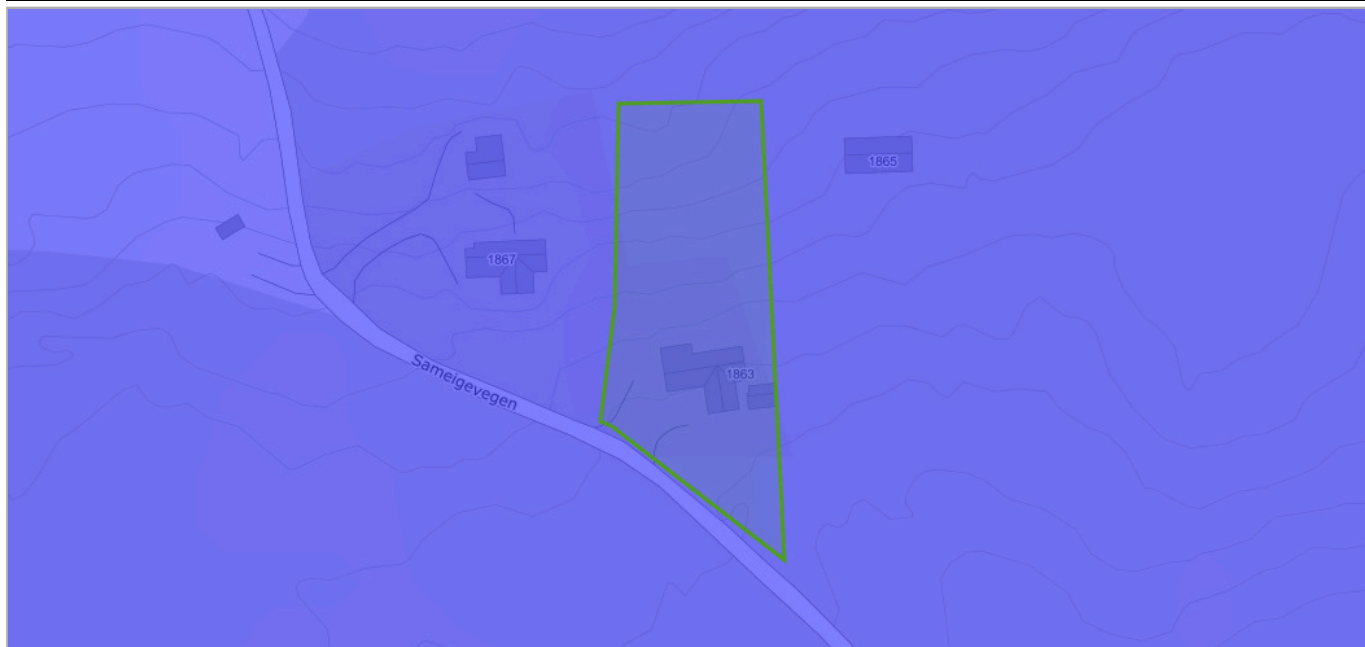
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hølera

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



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:
10.02.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sameigevegen 1863, 2930 BAGN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Manler ferdigattest på tilbygg hytte og anneks fra 2008. Vedtak vedlagt	

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune
Saksframlegg – delegert sak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
Rådmannen - plansak	20.08.2008	148/08

ArkivsakID	JournalID	Klassering	Saksbehandler
08/977	08/5139	48/69	Harry Moshagen

Randi Ellingsen.

Søknad om oppføring av tilbygg til hytte samt anneks på eiendommen 48/69.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden som omsøkt.

Godkjennelsen er gitt på følgende betingelser :

1. Roy Ellingsen gis ansvarsrett som ansvarlig søker.
2. Roy Ellingsen gis lokal godkjenning som selvbygger.
3. Tiltakshaver er ansvarlig for påvisning av eiendomsgrenser.
4. Byggesaksbehandler skal informeres etter at utstikking er foretatt.
5. Ferdigmelding må innsendes til kommunen før tiltaket tas i bruk.
Generell informasjon til alle tiltakshavere og ansvarlige søkere følger vedlagt.
6. Saksbehandlingsgebyret må være innbetalt før byggestart.

Hjemmel: § A-04 i delegasjonsreglementet av 29.09.94.
Myndighet ihht rådmannens videredelegasjon.
§ 93 i plan og bygningsloven.

Sør-Aurdal kommune, 20. august 2008

Harry Moshagen
Bygningsingeniør

Rett utskrift:

Kopi til:

Randi Ellingsen	Gifstadbråtan 3	3400	LIER
Roy Ellingsen	Gifstadbråtan 3	3400	LIER

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	01.07.2008	Randi Ellingsen	Søknad om oppføring av tilbygg til hytte samt anneks

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om tilbygg på hytta, samt oppføring av anneks på eiendommen 48/69 i Bagn, registrert hos oss 04.07.08. Søknaden inneholder nødvendige tegninger og andre tekniske opplysninger. Nabovarsling er utsendt 16.06.08.

Saken behandles samlet etter regler om søknadspliktige tiltak, selv om utvidelse ikke tilhører denne formen for behandling.

Det foreligger søknad om lokal godkjenning som selvbygger.

Lov:

Tiltaket er søknadspliktig ihht. pbl § 93.

Vurdering:

Eiendommen ligger på Gutuseråsen, som er innenfor LNF-område av kommuneplanen. I slike områder av planen er det ikke tillatt med oppføring eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det er imidlertid praksis for å tillate oppgradering av eks. bebyggelse uten politisk behandling av søknad om dispensasjon. Denne saken behandles med bakgrunn i slik praksis.

Eiendommen er bebygd med en eldre hytte, godkjent for tilbygg i 2001. Omsøkt tiltak omfatter utvidelse av hytta på 24 m² BYA og et anneks på 14 m² BYA, mens eksisterende bebyggelse er 60 m² BYA. Samlet areal anses å være innenfor gjeldende praksis.

Både utvidelsen og annekset er utført i samsvar med generelle bestemmelser i planen og i stil med eksisterende bebyggelse. Det synes også som om bebyggelsen er lagt lavt i terrenget, og at evt. rekkverk på veranda ikke vil virke dominerende.

Situasjonsplanen viser ikke tomtegrenser og avstand til grensene er heller ikke oppgitt på annen måte. Vår behandling er basert på at avstand til grense er min. 4 m.

Eiendommen har ikke innlagt vann- og avløpssystem.

Det gis lokal godkjenning som selvbygger.

Det foreligger ingen merknader fra informerte naboer.

Godkjenning av søknaden kan anbefales.

Generelle opplysninger:

Eiendommens navn, gnr. og bnr	48/69	
Tiltakshaver	Randi Ellingsen	
Adresse	Gifstadbråtan 3, 3400 Lier	
Type byggemelding	Pbl § 93	
Tiltakets art	Nybygg	
Byggets art	Anneks og utvidelse av hytta	
Bruksareal	38 m ² + 55 m ² eks. bygg	(endret ift. søknad)
Bebygd areal	60 m ² + 43 m ² eks. bebyggelse	(endret ift. søknad)
Beliggenhet	Gutuseråsen	
Behandlingsgebyr	Anneks < 50 m ² (på bebygd eiendom)	= kr. 2.600,-
	Samtidig utvidelse av hytta – 50% gebyr	= kr. 1.300,-
	Lokal godkjenning som selvbygger	= <u>kr. 1.500,-</u>

Totalt byggegebyr**kr. 5.400,-**



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sameigevegen 1863, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Eiendomsskatt	2 864,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	5 587,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	716100 prom	4.00	1/1	0 %	2 864,00 kr	0,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	0,00 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	0,00 kr
					Sum	5 598,25 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 183964794

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 194989792

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sameigevegen 1863, 2930 BAGN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183964794

BruksenhetId	183964795	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194989792	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Sameigevegen 1863, 2930 BAGN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183964795.

BruksenhetId	183941616	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	25022041	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183941616.

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: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sameigevegen 1863, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

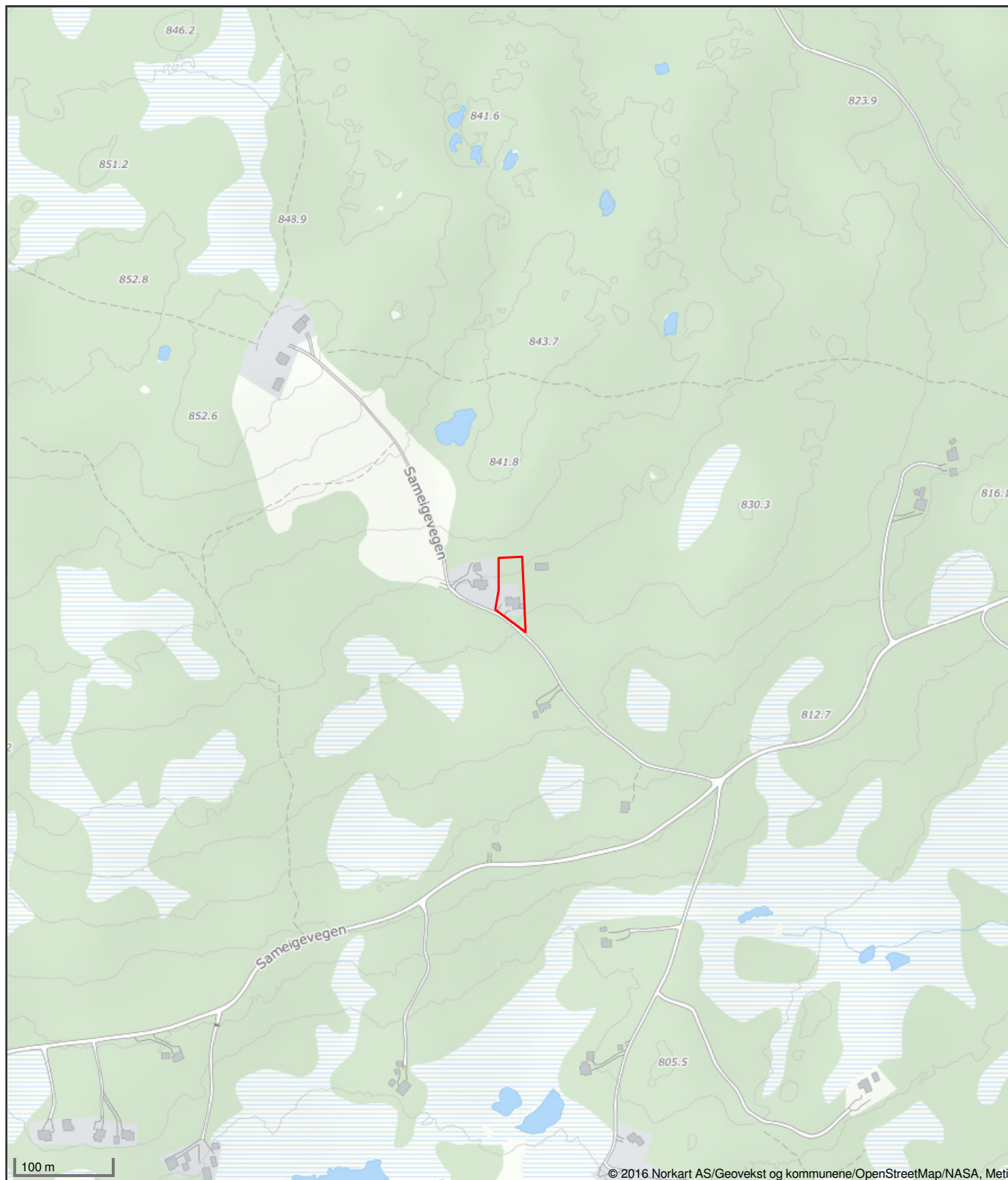
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 48/69//



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
Saksframlegg – delegert sak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
Rådmannen - plansak	20.08.2008	148/08

ArkivsakID	JournalID	Klassering	Saksbehandler
08/977	08/5139	48/69	Harry Moshagen

Randi Ellingsen.

Søknad om oppføring av tilbygg til hytte samt anneks på eiendommen 48/69.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden som omsøkt.

Godkjennelsen er gitt på følgende betingelser :

1. Roy Ellingsen gis ansvarsrett som ansvarlig søker.
2. Roy Ellingsen gis lokal godkjenning som selvbygger.
3. Tiltakshaver er ansvarlig for påvisning av eiendomsgrenser.
4. Byggesaksbehandler skal informeres etter at utstikking er foretatt.
5. Ferdigmelding må innsendes til kommunen før tiltaket tas i bruk.
Generell informasjon til alle tiltakshavere og ansvarlige søkere følger vedlagt.
6. Saksbehandlingsgebyret må være innbetalt før byggestart.

Hjemmel: § A-04 i delegasjonsreglementet av 29.09.94.
Myndighet ihht rådmannens videredelegasjon.
§ 93 i plan og bygningsloven.

Sør-Aurdal kommune, 20. august 2008

Harry Moshagen



SØR-AURDAL KOMMUNE
Byggingeniør
Plan, næring og utbygging

Rett utskrift:

2008.08 RL

Kopi til:

Randi Ellingsen	Gifstadbråtan 3	3400	LIER
Roy Ellingsen	Gifstadbråtan 3	3400	LIER

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	01.07.2008	Randi Ellingsen	Søknad om oppføring av tilbygg til hytte samt anneks

Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om tilbygg på hytta, samt oppføring av anneks på eiendommen 48/69 i Bagn, registrert hos oss 04.07.08. Søknaden inneholder nødvendige tegninger og andre tekniske opplysninger. Nabovarsling er utsendt 16.06.08.

Saken behandles samlet etter regler om søknadspliktige tiltak, selv om utvidelse ikke tilhører denne formen for behandling.

Det foreligger søknad om lokal godkjenning som selvbygger.

Lov:

Tiltaket er søknadspliktig ihht. pbl § 93.

Vurdering:

Eiendommen ligger på Gutuseterråsen, som er innenfor LNF-område av kommuneplanen. I slike områder av planen er det ikke tillatt med oppføring eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det er imidlertid praksis for å tillate oppgradering av eks. bebyggelse uten politisk behandling av søknad om dispensasjon. Denne saken behandles med bakgrunn i slik praksis.

Eiendommen er bebygd med en eldre hytte, godkjent for tilbygg i 2001. Omsøkt tiltak omfatter utvidelse av hytta på 24 m² BYA og et anneks på 14 m² BYA, mens eksisterende bebyggelse er 60 m² BYA. Samlet areal anses å være innenfor gjeldende praksis.

Både utvidelsen og anneksset er utført i samsvar med generelle bestemmelser i planen og i stil med eksisterende bebyggelse. Det synes også som om bebyggelsen er lagt lavt i terrenget, og at evt. rekkverk på veranda ikke vil virke dominerende.

Situasjonsplanen viser ikke tomtegrenser og avstand til grensene er heller ikke oppgitt på annen måte. Vår behandling er basert på at avstand til grense er min. 4 m.

Eiendommen har ikke innlagt vann- og avløpssystem.

Det gis lokal godkjenning som selvbygger.

Det foreligger ingen merknader fra informerte naboer.

Godkjenning av søknaden kan anbefales.

Generelle opplysninger:

Eiendommens navn, gnr. og bnr	48/69
Tiltakshaver	Randi Ellingsen
Adresse	Gifstadbråtan 3, 3400 Lier
Type byggemelding	Pbl § 93
Tiltakets art	Nybygg
Byggets art	Anneks og utvidelse av hytta
Bruksareal	38 m ² + 55 m ² eks. bygg (endret ift. søknad)
Bebygd areal	60 m ² + 43 m ² eks. bebyggelse (endret ift. søknad)
Beliggenhet	Gutuseterråsen
Behandlingsgebyr	Anneks < 50 m ² (på bebygd eiendom) = kr. 2.600,- Samtidig utvidelse av hytta – 50% gebyr = kr. 1.300,- Lokal godkjenning som selvbygger = <u>kr. 1.500,-</u>

Totalt byggegebyr

kr. 5.400,-



Skatteetaten

Dato
04.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 48 Bnr 69 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sameigevegen 1863, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 222 873

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 69 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

04.02.2026 kl. 15.17

04.02.2026 kl. 15.16

Adresse(r) :

Gateadresse: **Sameigevegen 1863**

Gatenr: **1084**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1316585-1/200 18.11.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14:52

VEDERLAG: NOK 1 350 000
Omsetningstype: Fritt salg
DOKKEN ANNE CHARLOTTE
FØDT: 23.02.1973
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1966/278-1/21 22.01.1966

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 48
BNR: 58

2020/1007545-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 48 BNR: 69

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Sameigevegen 1863

Høyde over havet

836 m



Offentlig transport

Nesbyen stasjon Linje F4	47 min 27.3 km
Bagn Circle K Linje 311, 331	38 min 23.4 km
Tingvoll Bagn Linje 310, 311	38 min 23.5 km

Avstand til byer

Gjøvik	1 t 46 min
Oslo	2 t 41 min

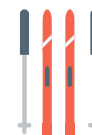
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Bagn	38 min
IONITY Bagn	39 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.4 km
- 551 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 48 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Hellebekk turistsenter	19 min
Reinli Stavkyrkje	43 min
Nes Kino	49 min

Sport

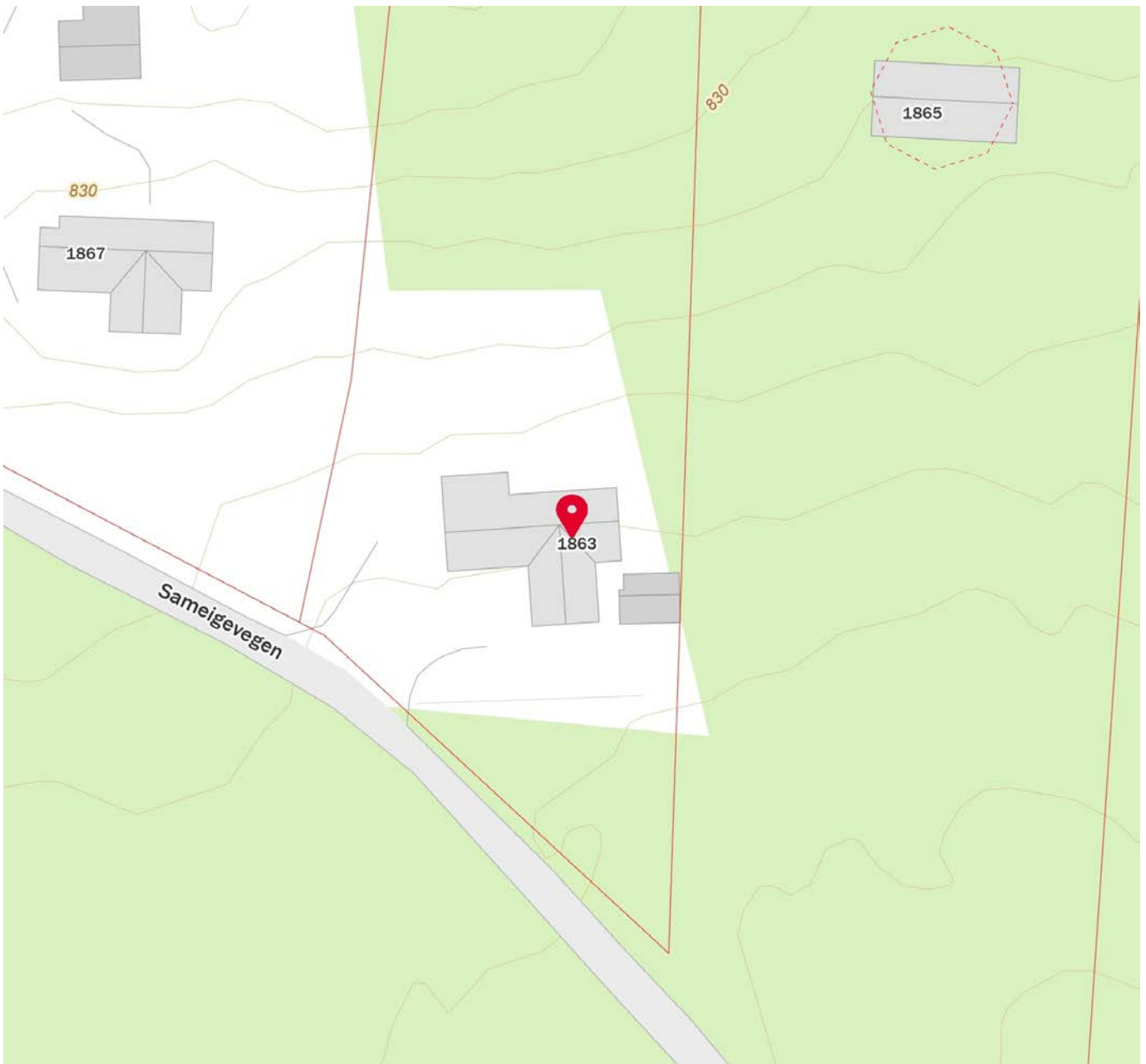
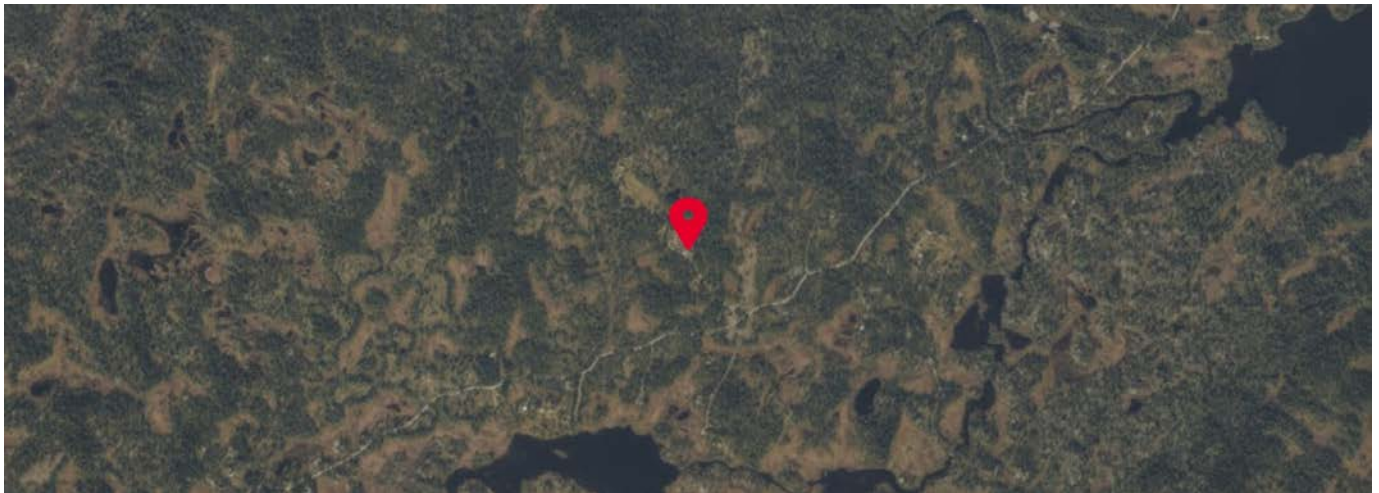
Trytjetjern sandvolleyballbane Sandvolleyball	37 min 21.9 km
Fossvang allaktivitetsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	38 min 23.7 km

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	38 min 23.5 km
Spar Bagn Post i butikk	38 min 23.8 km

Varer/Tjenester

Valdrestunet	38 min
Bagn Apotek	38 min





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sameiegevegen 1863
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