

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 750 000,-
Omkostn.: Kr 20 100,-
Total ink omk.: Kr 770 100,-
Selger: Anette Opstad
Ørnulf Opstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 46/53 kvm
Tomtstr.: 500 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 96
Oppdragsnr.: 1201250079

Hytte med usjenert beliggenhet på Hellebekkseter, ca. 900 moh. Flott turterreng.

I stille og fredelige omgivelser på en usjenert eiendom med gode solforhold, finner du eiendommen "Bekkestua". Den ligger på Hellebekkseter, ca. 900 moh, og er omgitt av vakkert turterreng året rundt. Her er det stier og stølsveier for fot- og sykkelturner, topper med vid utsikt, og fine fiske- og jaktmuligheter. Vinterstid finner man et omfattende løypenett ca. 100-150 m fra hytta.

Eiendommen ligger lett tilgjengelig på fjellet mellom Valdres og Hallingdal. Den har eiet naturtomt med mulighet for flere fine uteplasser, lek og moro.

Inne i hytta er det lyst og luftig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Hytta har belysning fra solcelleanlegg, men det er strøm i området.

På tunet er det uthus med vedskåle og utedo.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	65
Bekreftelse på formuesverdi	68
Grunnbok og tinglyste dagbøker	69
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	79
Budskjema	85

Om Hellebekksetervn. 60

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 9 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Stue/kjøkken, to soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Vedbod og utedo.

Ikke målbare arealer

Hems 5 m².

Hems er oppgitt som areal med lav takhøyde. Deler av vegger hems er revet ved befaringen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører

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

- 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

500 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt åpent og solrikt beliggende i svakt hellende terreng.

Tomtens areal er ca. 500 m². Oppgitt areal er hentet fra skylddelingsforretning, som er et historisk delingsdokument. I dette er det ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen "Bekkestua" ligger solrikt og usjenert til på Hellebekksetra på Bagn Vestås. Dette er et populært hytteområde som ligger drøye to timers kjøring fra Oslo-området, og er lett tilgjengelig fra både Valdres og Hallingdal. Her er det god plass mellom hyttene, og "Bekkestua" ligger skjermet og fint til på en trivelig naturtomt ca. 900 moh.

Bagn Vestås ligger på fjellet mellom Valdres og Hallingdal, og har nydelig turterreng sommer som vinter. Her finner en fine fjellområder som bl.a. Rabalsfjellet, Raudalsfjellet og Bjødalsfjellet, samt flotte stølsveier og stier for sykkelentusiaster, hvor Bjødalsrunden gjerne kan anbefales. Det er moltemyrer og områder med blåbær og tyttebær for flittige bærplukkere, og det er jakt og fiskemuligheter for den som ønsker det.

Vinterstid finner en fine, oppkjørte skiløyper ca. 100-150 m fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet til bl.a. Hedalen, Fjellstølene og Tisleidalen. Populære turmål året rundt er bl.a. Bjødalskampen (1.158 moh) og Ølnessæterfjellet (1.076 moh). Ellers er hytta et flott utgangspunkt for bilturer i både Valdres og Hallingdal.

Om noen skulle ønske en dag i slalåmbakken er det ca. 35-40 minutters kjøring til Stavadalen Park - Skisenter og Lekeland. Skisenteret er et trivelig anlegg med familievennlige bakker, og i Lekeland er det aktiviteter for både store og små. Her er det bla. lekerom og eget simulatorrom, og i gårds kaféen kan en spise gode måltider etter aktive dager ute i det fri. Ønskes det flere og større utfordringer i slalåmbakken er det ca. 3,5 mil til Valdres Alpiner i Aurdal, og omtrent det samme til Gol Skiheiser.

Til kommunesenteret Bagn med flere butikker og servering er det ca. 18 km.

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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte oppført i 1962 og tilbygd 1982 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 gjeldende krav til denne type bebyggelse.

Bygget har enkelt avløp til terreng fra vask kjøkken for vann som bæres inn i bygget. Det er doløsning med utedo i uthus.

Hytta har hovedkonstruksjoner fra respektive byggeår, hovedkonstruksjoner fra 1982.

En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert tg3 punkter vedrørende manglende rekkverk utvendig trapp, manglende ventilering av deler av takkonstruksjon, manglende avstand brennbart materiale til feieluke, høydeforskjeller og fukt gulvkonstruksjon, terreng med fall mot bygget, trapp til hems med manglende rekkverk.
Aktivitet av mus i konstruksjoner vil kunne forekomme.

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

Generelt for bygget er det slik at det har noe bygningsdeler på ca 43-63år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Bygning kalt uthus har normal tilstand ut fra alder og byggemåte.
Vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes også her.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelse.

Fritidsbolig

Byggeår: 1962.

Tilbygg: 1982. Tilbygg og noe ombygging. Stue/ kjøkken ble tilbygd i 1982.

Standard: Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og avløp. 12 v strøm fra solcelleanlegg. Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på opp mot 63 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking består av shingel

Takrenner av plast med nedløp til terreng på inngangssiden av bygget.

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

Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager. Knevegger i område med hems. Noe konstruksjoner fra byggeår.

Vinduer består av innadslående vindu med 2 lags glass. Småruta sprosser.

Ytterdør med trepanel på utsiden. Sylindrelås. Innadslående dør.

Terrasse med overbygg. Trebjelkelag med terrassebord av tre.

Rekkverk med stående bord og topprekke.
Grind mot trapp.
Foran inngang /terrasse er det tretrapp ned på terreng.

INNENDIG

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert og malt overflate.
Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Fra byggeår og tilbyggingsår.

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

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

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Innvendig er det pussede overflater I stue er det vedovn tilkoblet pipe. Feieluke er montert på pipesiden mot gang. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater. På toppen av pipa er det topphelle.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.
Kryprom fra byggeår og tilbyggingsår

Til hems er det enkel trapp av tre.

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer.
Dørblad har speilprofiler.

Uthus

Byggeår: 1982. Opplyst av rekvirent.
Standard: Enkel uthusstandard. Uisolert uthus.
Vedlikehold: Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Takteking fra byggeår står for utskifting.

Uthus har fundamentering \ringmur på terreng.
Trebjelkelag og røft tregulv.
Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.
Utvendig kledning av stående trepanel.
Saltak med tekking av shingel.
Lemmedør ved inngang
Noe panelkledning i dorum, dobenk av tre.

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

Verditakst

Kr 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, to soverom og gang.

Hems med lav takhøyde, gulvareal ca. 5 m².

Terrasse.

Uthus:

Vedbod og utedo.

Standard

I stille og fredelige omgivelser, på en usjenert eiertomt med gode solforhold, finner du eiendommen "Bekkestua". Den ligger på Hellebekkseter, ca. 900 moh, og er omgitt av vakkert turterreng året rundt. Eiendommen har lett helårs adkomst med parkering ved hytta, og på tomta er det mulighet for flere fine uteplasser, lek og moro.

Hytta har overbygd inngangsparti med en liten terrasse. I terrassegulvet er det luke.

Inne i hytta er det en lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkken. Her er det mange store vinduer som slipper lyset inn, og det er mønet himling med drager. En større vedovn sørger for lun og god varme.

Kjøkkeninnredning har profilerte fronter i heltre, samt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Her er det kokeapparat med propandrift, mens kjøleskap, også dette med propandrift, er plassert i gangen, nær kjøkkenet.

I hytta er det to soverom, hvorav ett med dobbeltseng. På det andre soverommet er det køyeseng. Fra gangen er det trappestige opp til hems med lav takhøyde, men mye lagringsplass.

På tunet er det uthus med vedbod og utedo. I uthuset er det fin plass til ski, sykler ol.

Eiendommen har solcelleanlegg fra 2005. Det er strøm i området, og forespørsel om mulighet for tilkobling, og hva dette evt vil koste, er sendt Sør-Aurdal energi. Svar er ikke mottatt pr. d.d.

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

UTVENDIG

Taktekking - TG2

Taktekking består av shingel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Mosedannelser og noe spor etter reparasjoner er registrert.

Konsekvens/tiltak:

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

Omlegging av taktekking / shingel må påregnes.

Nedløp og beslag - TG2

Takrenner av plast med nedløp til terreng på inngangssiden av bygget.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Baksiden av hytta mangler takrenner for oppsamling og bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak:

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

- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner bør etableres også på baksiden av bygget med opplegg som leder vannet bort fra mur/ bygning.

Veggkonstruksjon - TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for

området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt.

Utvendig kledning er ca 43 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Under vinduer er det endved som er udekket. Vann vil trekke ned i kledningen.

Ved sjekkpunkt er det registrert manglende lusinger/ musetetting.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

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

Manglende lusinger/ musestoppere bør etableres.

Tiltak med endaved utsatt for vann/ nedbør bør utbedres for å forebygge skader.

Generelt overflatevedlikehold bør gjennomføres.

Takkonstruksjon/Loft - TG3

Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager. Knevegger i område med hems. Noe konstruksjoner fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon på lastdimensjonering av konstruksjonen.

Det er registrert muggdannelser på undertak/ taktro på loft ved hems.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forbedring av lufting og isolering av konstruksjonen bør vurderes for å forebygge varmegjennomgang/ kondensering og skadeutvikling.

Oppstått muggdannelse rengjøres.

Dokumentasjon lastdimensjonering fremskaffes hvis mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer - TG3

Vinduer består av innadslående vindu med 2 lags glass. Småruta sprosser.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig løsning med omramming/ vannbrett over og under vinduer er vurdert som svak.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.

Tilfredsstillende løsning utvendig omramming og vannbrett må etableres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - TG2

Ytterdør med trepanel på utsiden. Sylinderlås. Innadslående dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglene tetting mellom karm og utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Utvendig omramming må forbedres for å begrense trekk og tilgang for småkryp mellom dør og kledning.

Dør bør byttes til isolert dør med utadslående hengsling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2

Terrasse med overbygg. Trebjelkelag med terrassebord av tre.

Rekkverk med stående bord og topprekke.

Grind mot trapp.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk med høyde ca 85 cm. Ved normal forsiktig bruk vil rekkverket være tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Utvendige trapper - TG3

Foran inngang /terrasse er det tretrapp ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for etablering trapp er vurdert til ca kr 10000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG3

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

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Målinger i stue viser høydeforskjeller innad i rommet ved målepunkt på ca 30-34 mm

Ved fuktsøk er det registrert utslag på fukt ved søk på gulv i soveromsdelen av bygget.

Noe svikt i gulv i soverom er registrert.

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.

Forhold vedrørende fukt og svikt i deler av konstruksjonen må sjekkes.

Da dette er en risiko konstruksjon med krypkjeller og bjelkelag kan skader som ikke er tilgjengelige forekomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon - TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Pipe og ildsted - TG3

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Innvendig er det pussede overflater I stue er det vedovn tilkoblet pipe. Feieluke er montert på pipesiden mot gang. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater. På toppen av pipa er det topphelle.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Fra 2019 er det innført obligatorisk feiing/ tilsyn for piper/ ildsteder på hytter. Dette har foreløpig ikke vært gjennomført her. En slik gjennomgang/ sjekk vil være nyttig for å avklare eventuelle skader på pipe og tilkobling til denne. Tiltak for å beskytte brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluke må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper - TG3

Til hems er det enkel trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for etablering trapp er vurdert til ca kr 10000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører - TG2

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmar.

Dørblad har speilprofiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres

KJØKKEN

Avtrekk - TG2

Ventilering med ventiler i yttervegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør - TG: 2

Avløpsrør av plast fra vask kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Noe svetting langs rør har forekommet.

Konsekvens/tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner - TG: 2

Det er kokeapparat og kjøleskap med propandrift i bygget. Løse propandunker med gummislanger mot enhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre gummislanger

Gassalarm er ikke etablert

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Utskifting av slanger må påregnes.

Det anbefales at gassalarm monteres.

Elektrisk anlegg - TG2

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

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

Solcelleanlegg fra 2005 i følge rekviert. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under i gang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget.

Utenpåliggende ledningsnett.

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. - 2005 Opplyst av rekviert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg

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 opplysninger om montering av 12v anlegg.

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? - Ukjent Ingen opplysninger om forholdet.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei Ikke synlige skader, ingen øvrige opplysninger.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak.

Generell kommentar:

Anlegg med alder ca 20 år, mer enn halvert levetid er gått.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - TG2

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:

Tiltak med bortledning av vann på terreng og i grunn rundt bygget må vurderes.

Grunnmur og fundamenter - TG2

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser. Mur fra 1962 og 1982.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss og sprekker i mur grunnet setninger og bevegelser i grunn gjennom året.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

For å utbedre skader/ sprekker må dette gjennomføres sammen med en eventuell masseutskifting. Alternativet vil være å punktreparere sprekker og riss etterhvert som de oppstår. Utbedring for varig solid og stabil konstruksjon vil kreve vesentlig kostnader. Eksisterende konstruksjon tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.

Terrengforhold - TG3

Terreng rundt bygget har naturlig vegetasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges med det meste av møbler og med hvitevarer. Deler av innbo og løsøre vil medfølge i handelen. Med i handelen følger ikke: Grå sofa, 2 lenestoler og bord, samt veggur, veggtepper og bilder.

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

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

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Diverse

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

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

løypenettet og kjøring av dette.

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyns-/feiegebyr pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.414,-.

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

Info formuesverdi

Kr. 219.544,- pr. 2023.

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 må man påberegne utgifter til:

Bomavgift.

Pliktig velavgift kr. 760,-. Hellebekksetervegen veilag. Inkluderer: Brøyting og vedlikehold vei. Brøyting bestilles via appen Hyttetjenester

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 96 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:

3449/13/96:

22.12.1962 - Dokumentnr: 3014 - Bestemmelse om gjerde

06.05.2002 - Dokumentnr: 1957 - Jordskifte

Hellebekk sameie

Grensegang

Oppløsning av sameie

Veg- og vannrettigheter

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1962 - Dokumentnr: 3013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:13 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1535813 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:13 Bnr:96

22.12.1962 - Dokumentnr: 3014 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:13 Bnr:51

Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

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

-

Lovlighet:

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger er oversendt i etterkant av befaringen, stemmer godt med oppført hytte.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Mangler rømningsvei fra hems. Ytterdør og vinduer er innadslående, noe som uheldig i forhold til rømningsvei. Tiltak vurderes.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen.

Byggetegninger fra 1982 er oversendt i etterkant. Disse tegningene viser situasjonskart med inntegnet nytt uthus. Uthuset er i tillegg beskrevet i byggesøknad. Det er ikke spesifikke tegninger for uthuset. Vurderingen blir at uthuset ble godkjent sammen med hyttebygg i 1982.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Vann hentes i brønn.

Gråvannsavløp.

Utedo i uthus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder :

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: EID
- Eiendommen ligger innunder verneplan for vassdrag
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

20 100 (Omkostninger totalt)
36 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
38 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

770 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
786 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
788 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 20 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, 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

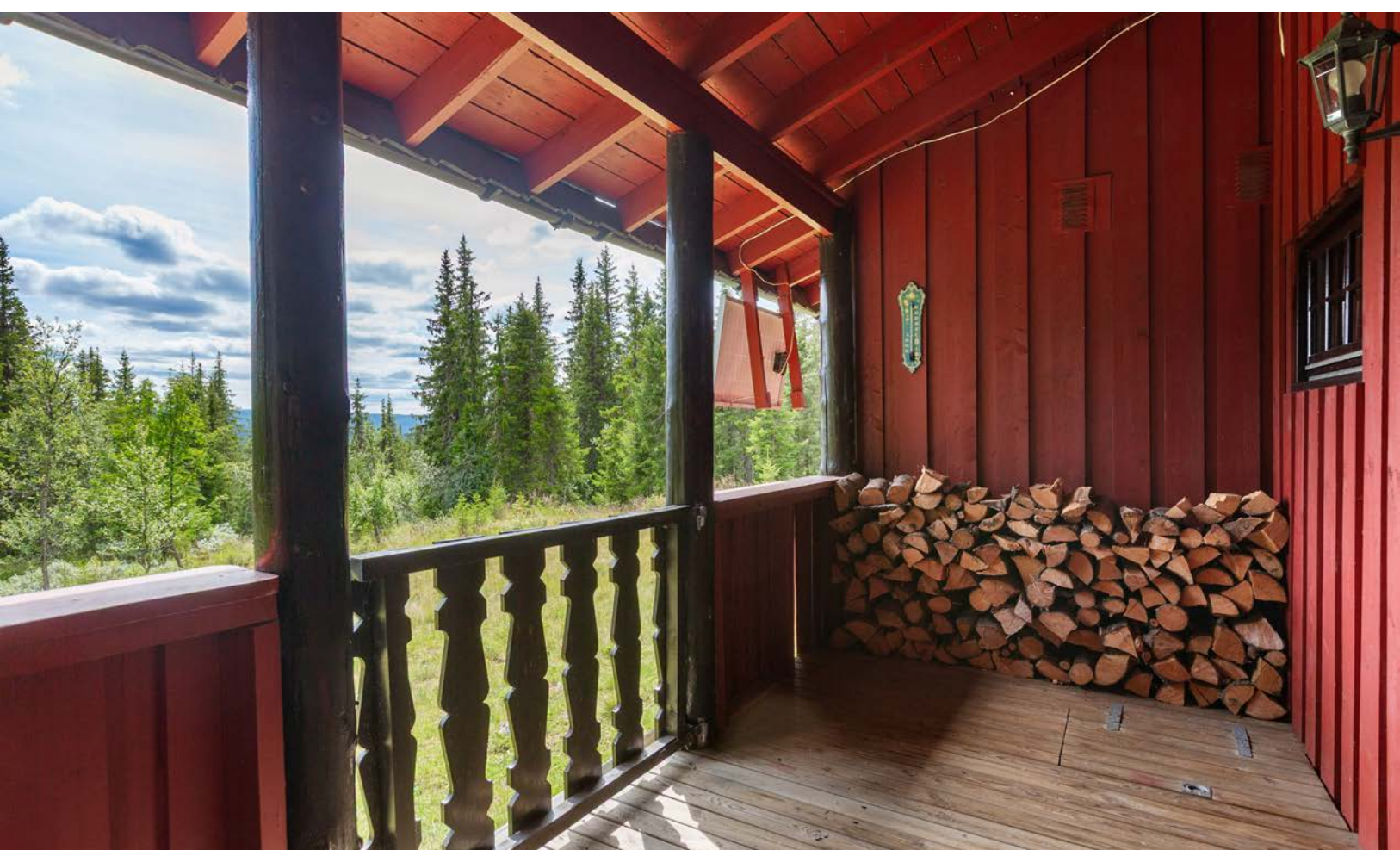
Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.08.2025









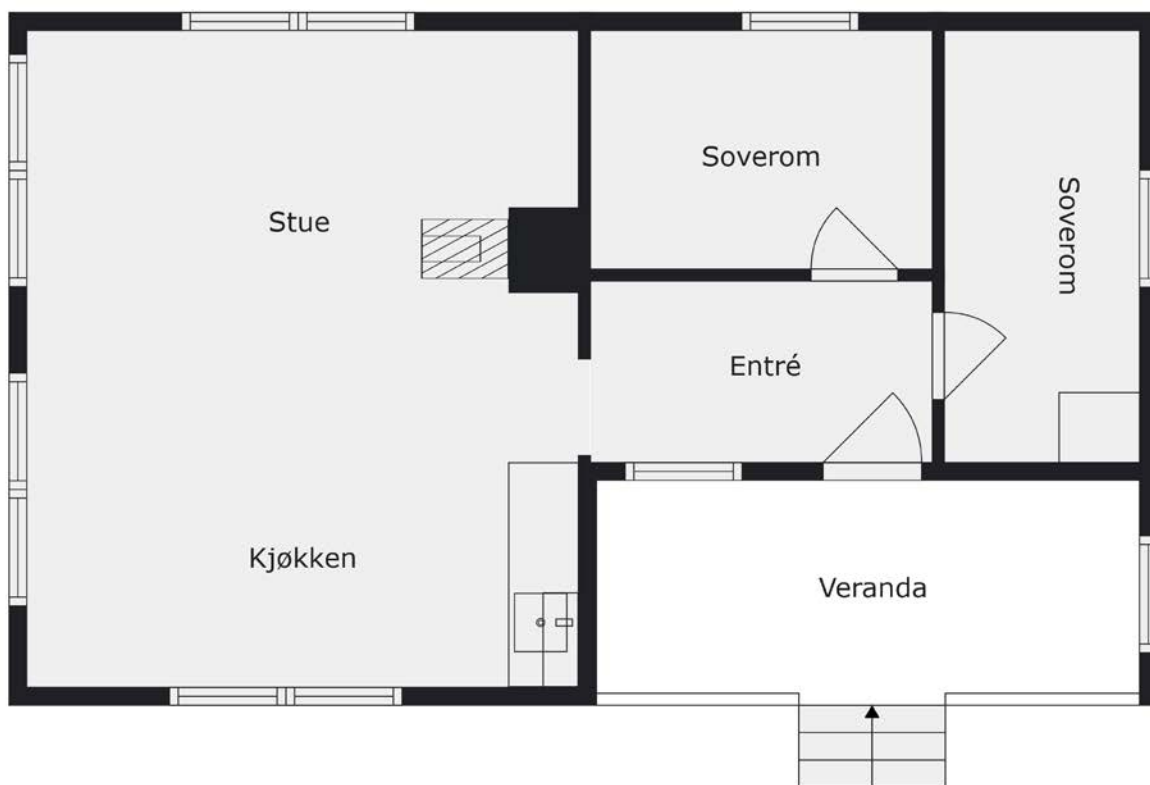












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hellebekksetervegen 60, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 13, bnr. 96

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 19145-1378

Referansenummer: FR7834

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1962 og tilbygd 1982 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Bygget har enkelt avløp til terreng fra vask kjøkken for vann som bæres inn i bygget. Det er doløsning med utedo i uthus.

Hytta har hovedkonstruksjoner fra respektive byggeår, hovedkonstruksjoner fra 1982. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert tg3 punkter vedrørende manglende rekkverk utvendig trapp, manglende ventilering av deler av takkonstruksjon, manglende avstand brennbart materiale til feieluke, høydeforskjeller og fukt gulvkonstruksjon, terreng med fall mot bygget, trapp til hems med manglende rekkverk. Aktivitet av mus i konstruksjoner vil kunne forekomme.

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

Generelt for bygget er det slik at det har noe bygningsdeler på ca 43-63år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Bygning kalt uthus har normal tilstand ut fra alder og byggemåte. Vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes også her.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av shingel

Takrenner av plast med nedløp til terreng på inngangssiden av bygget.

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

Takkonstruksjon med sperrer og mønederdrager. Knevegger i område med hems. Noe konstruksjoner fra byggeår.

Vinduer består av innadslående vindu med 2 lags glass. Småruta sprosser.

Ytterdør med trepanel på utsiden. Sylindrelås. Innadslående dør.

Terrasse med overbygg. Trebjelkelag med terrassebord av tre.

Rekkverk med stående bord og topprekke.

Grind mot trapp.

Foran inngang /terrasse er det tretrapp ned på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert og malt

overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Fra byggeår og tilbyggingsår.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som usikker.

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør.

Innvendig er det pussede overflater I stue er det vedovn tilkoblet

pipe. Feieluke er montert på pipesiden mot gang. Overtak er det

beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater. På toppen av pipa er det topphelle.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Kryprom fra byggeår og tilbyggingsår

Til hems er det enkel trapp av tre.

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer.

Dørblad har speilprofiler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er kokeapparat med propandrift.

Ventilering med ventiler i yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast fra vask kjøkken

Ventiler i yttervegger og luftervinduer.

Det er kokeapparat og kjøleskap med propandrift i bygget. Løse propandunker med gummislanger mot enhetene.

Solcelleanlegg fra 2005 i følge rekvisitent. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under i gang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser. Mur fra 1962 og 1982.

Terreng rundt bygget har naturlig vegetasjon

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger er oversendt i etterkant av befaringen, stemmer godt med oppført hytte.

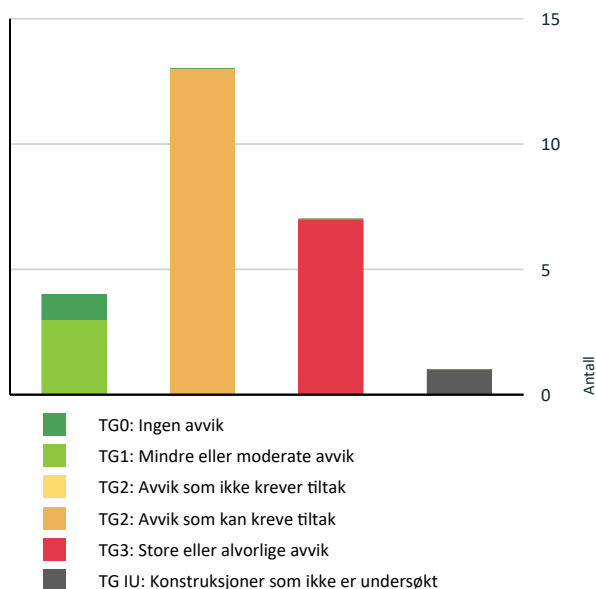
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Byggetegninger fra 1982 er oversendt i etterkant. Disse tegningene viser situasjonskart med inntegnet nytt uthus. Uthuset er i tillegg beskrevet i byggesøknad. Det er ikke spesifikke tegninger for uthuset. Vurderingen blir at uthuset ble godkjent sammen med hyttebygg i 1982.

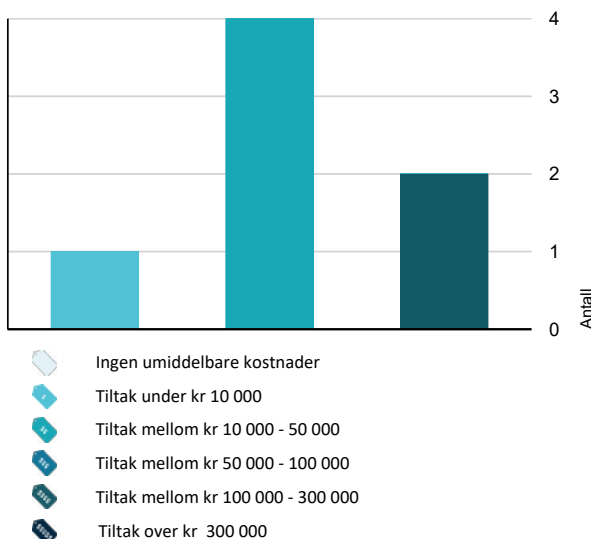
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen alene

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.
Kryprom er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Opplysninger om alder bygg og eiendom er gitt av rekvirent. Det er ikke tilgjengelige byggetegninger ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse

Bygget er oppført som og benyttes som fritidsbolig

Standard

Bygget har forholdsvis enkel hyttestandard uten innlagt strøm og avløp. 12 v strøm fra solcelleanlegg.
Byggemåte og materialbruk er typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på opp mot 63 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg og noe ombygging. Stue/ kjøkken ble tilbygd i 1982.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av shingel

Årstall: 1982 **Kilde:** Rekvirent

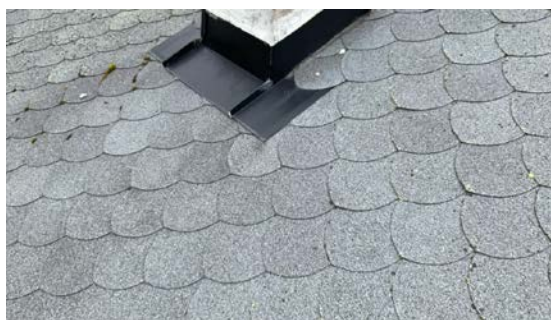
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mosedannelser og noe spor etter reparasjoner er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Omlegging av takteking / shingel må påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast med nedløp til terreng på inngangssiden av bygget.

Årstall: 1982 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Baksiden av hytta mangler takrenner for oppsamling og bortledning av takvann.

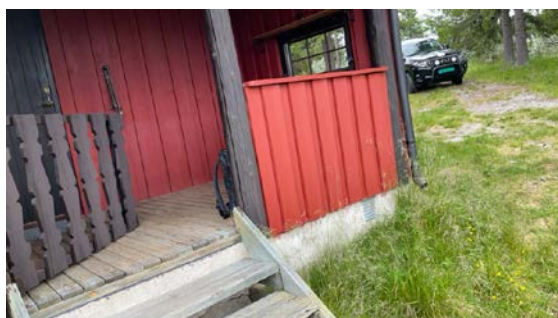
Konsekvens/tiltak

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

Takrenner bør etableres også på baksiden av bygget med opplegg som leder vannet bort fra mur/ bygning.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Veggkonstruksjon

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 43 år gammel. Noe kledning med sprekkeformasjoner er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Under vinduer er det endved som er udekket. Vann vil trekke ned i kledningen.

Ved sjekkpunkt er det registrert manglende lusinger/ musestopping.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Manglende lusinger/ musestoppinger bør etableres.

Tiltak med endved utsatt for vann/ nedbør bør utbedres for å forebygge skader.

Generelt overflatevedlikehold bør gjennomføres.



1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer og mønederdrager. Knevegger i område med hems. Noe konstruksjoner fra byggeår.

Årstall: 1982 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon på lastdimensjonering av konstruksjonen.

Det er registrert muggformasjoner på undertak/ taktro på loft ved hems.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

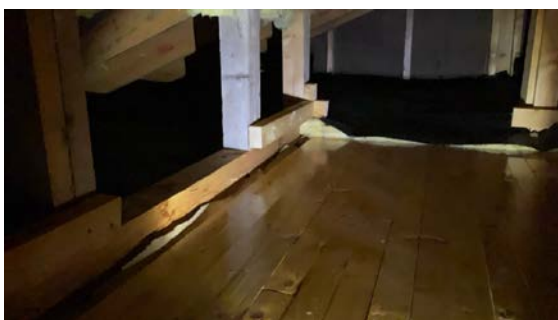
Forbedring av lufting og isolering av konstruksjonen bør vurderes for å forebygge varmegjennomgang/ kondensering og skadeutvikling.

Oppstått muggdannelse rengjøres.

Dokumentasjon lastdimensjonering fremskaffes hvis mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

vinduer består av innadslående vindu med 2 lags glass. Småruta sprosser.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Utvendig løsning med omramming/ vannbrett over og under vinduer er vurdert som svak.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilfredsstillende løsning utvendig omramming og vannbrett må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdør med trepanel på utsiden. Sylinderlås. Innadslående dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglene tetting mellom karm og utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig omramming må forbedres for å begrense trekk og tilgang for småkryp mellom dør og kledning.

Dør bør byttes til isolert dør med utadslående hengsling.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med overbygg. Trebjelkelag med terrassebord av tre. Rekkverk med stående bord og topprekke. Grind mot trapp.

Årstall: 1982 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk med høyde ca 85 cm. Ved normal forsiktig bruk vil rekkverket være tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomdelingspunktet.

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

! TG 3 Utvendige trapper

Foran inngang /terrasse er det tretrapp ned på terreng.

Årstall: 1982 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

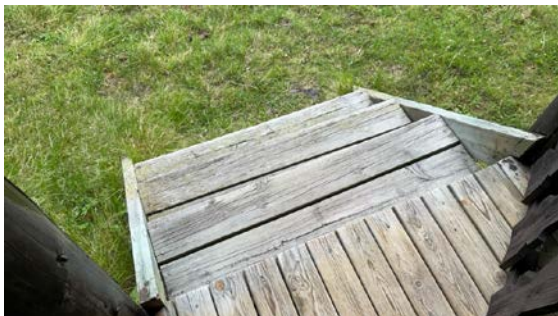
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for etablering trapp er vurdert til ca kr 10000,-

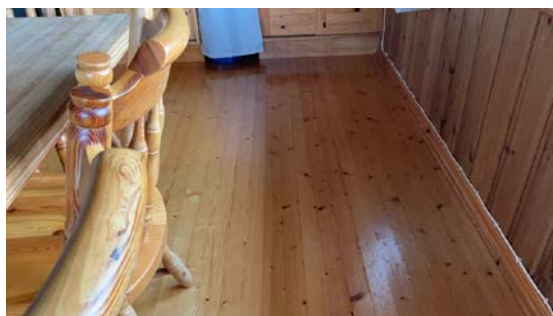
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert og malt overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Fra byggeår og tilbyggingsår.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Målinger i stue viser høydeforskjeller innad i rommet ved målepunkt på ca 30-34 mm

Ved fuktsøk er det registrert utslag på fukt ved søk på gulv i soveromsgdelen av bygget.

Noe svikt i gulv i soverom er registrert.

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.

Forhold vedrørende fukt og svikt i deler av konstruksjonen må sjekkes. Da dette er en risiko konstruksjon med krypkjeller og bjelkelag kan skader som ikke er tilgjengelige forekomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har pipe murt med lettklinkerelementer med innerrør. Innvendig er det pussede overflater i stue er det vedovn tilkoblet pipe. Feieluke er montert på pipesiden mot gang. Overtak er det beslag i overgang tak/pipe. Over beslag er det pussede overflater. På toppen av pipa er det topphelle.

Årstall: 1982 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Fra 2019 er det innført obligatorisk feiing/ tilsyn for piper/ ildsteder på hytter. Dette har foreløpig ikke vært gjennomført her. En slik gjennomgang/ sjekk vil være nyttig for å avklare eventuelle skader på pipe og tilkobling til denne. Tiltak for å beskytte brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluke må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Kryp kjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Kryprom fra byggeår og tilbyggingsår

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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 krypkjelleren.

Her er det symptomer i bjelkelag/ gulvkonstruksjon som tilsier at det er pågående skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konstruksjoner som vurderes som risiko konstruksjoner må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende i forhold til å forebygge skader på konstruksjoner som følge av fukt. Byggemateriale som utsettes for fukt over tid vil kunne utvikle skader med blant annet råte og sopp.



! TG 3 Innvendige trapper

Til hems er det enkel trapp av tre.

Årstall: 1982 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat for etablering trapp er vurdert til ca kr 10000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler.

Årstall: 1982 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter av heltre med profiler. Videre er det heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Det er kokeapparat med propandrift.

Årstall: 1982 Kilde: Rekviert



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilering med ventiler i yttervegg

Årstall: 1982 Kilde: Rekviert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra vask kjøkken

Årstall: 1982 Kilde: Rekviert

Vurdering av avvik:

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

Noe svette langs rør har forekommet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Ventiler i yttervegger og luftervinduer.

Årstall: 1982 Kilde: Rekviert

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er kokeapparat og kjøleskap med propandrift i bygget. Løse propandunker med gummislanger mot enhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre gummislanger

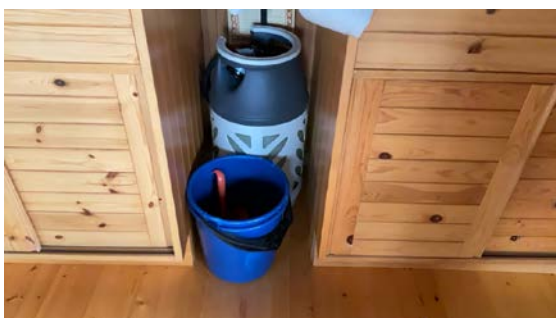
Gassalarm er ikke etablert

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av slanger må påregnes.
Det anbefales at gassalarm monteres.



⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg fra 2005 i følge rekvisit. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under i gang. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett.

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.
2005 Opplyst av rekvisit

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke krav til at autorisert elforetak monterer 12v anlegg som denne type solcelleanlegg

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 opplysninger om montering av 12v anlegg.

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?

Ukjent Ingen opplysninger om forholdet

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

Nei Ikke synlige skader, ingen øvrige opplysninger.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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 gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Takstmannen har ikke elkompetanse selv. Ved usikkerhet om utførelse og noe eldre anlegg vil dette likevel være en god forsikring å gjennomføre en sjekk utført av registrert elforetak.

Generell kommentar

Anlegg med alder ca 20 år, mer enn halvert levetid er gått.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat opplyst å være fra juni 2025.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av myr og torv i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

! 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:

Tiltak med bortledning av vann på terreng og i grunn rundt bygget må vurderes.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong bygd rett på terreng av stedlige masser. Mur fra 1962 og 1982.

Årstall: 1962 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert riss og sprekker i mur grunnet setninger og bevegelser i grunn gjennom året.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å utbedre skader/ sprekker må dette gjennomføres sammen med en eventuell masseutskifting. Alternativet vil være å punktreparere sprekker og riss etterhvert som de oppstår. Utbedring for varig solid og stabil konstruksjon vil kreve vesentlig kostnader. Eksisterende konstruksjon tilsier at bevegelse gjennom året må påregnes.



Terrenghforhold

Terreng rundt bygget har naturlig vegetasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Skåle og utedo

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst av rekvirent

Standard

Enkel uthusstandard. Uisolert uthus.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 40 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Taktekking fra byggeår står for utskifting.

Beskrivelse

Uthus har fundamentering \ringmur på terreng.

Trebjelkelag og røft tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med tekking av shingel.

Lemmedør ved inngang

Noe panelkledning i dorom, dobenk av tre.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m²/46 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Gang, Hems

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.



	Markedsverdi Kr 750 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 900 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 750 000 Konklusjon markedsverdi 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Hellebekksetervegen 51 ,2930 BAGN 33 m² 2004 0 sov	04-10-2020	1 490 000	1 320 000		1 320 000	40 000	
2 Veståsvegen 786 ,2930 BAGN 62 m² 2010 2 sov		1 900 000				30 645	
3 Sameigevegen 1298 ,2930 BAGN 52 m² 1966 2 sov		1 250 000				24 038	
4 Veståsvegen 750 ,2930 BAGN 69 m² 1968 3 sov	04-09-2023	1 425 000	1 325 000		1 325 000	19 203	
5 Veståsvegen 750 ,2930 BAGN 69 m² 1968 3 sov	15-11-2020	1 150 000	1 150 000		1 150 000	16 667	
6 Hellebekksetervegen 40 ,2930 BAGN 51 m² 1966 2 sov	07-08-2024	900 000	750 000		750 000	14 706	
7 Venelivegen 12 ,2930 BAGN 70 m² 1967 3 sov	31-10-2018	950 000	800 000		800 000	11 429	
8 Ølnesetervegen 60 ,2930 BAGN 65 m² 1971 3 sov	05-01-2025	790 000	625 000		625 000	9 615	

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale kostnader, feiing, eiendomsskatt og renovasjon	Kr.	4 200
Vedlikeholdskostnader	Kr.	12 000
Forsikring stipulert	Kr.	2 500
Kostnader vei og brøyting stipulert	Kr.	3 000
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 130 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 640 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	260 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 260 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	900 000
--	------------	----------------

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

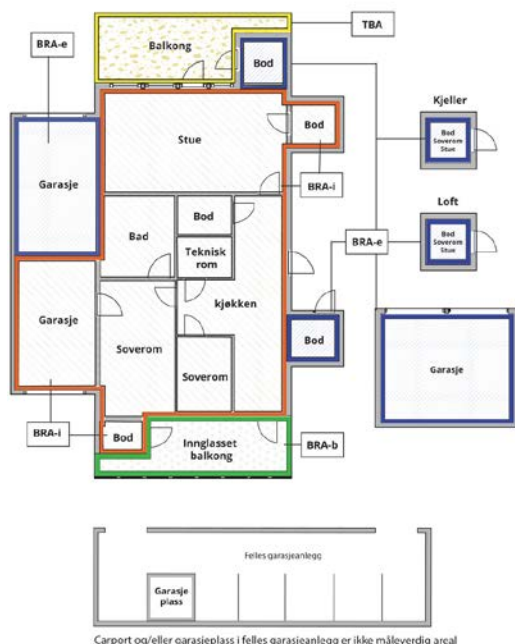
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	46			46	9		46
Hems						5	5
SUM	46				9	5	51
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang		
Hems	Hems		

Kommentar

Hems er oppgitt som areal med lav takhøyde. Deler av vegger hems er revet ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er oversendt i etterkant av befaringen, stemmer godt med oppført hytte.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mangler rømningsvei fra hems. Ytterdr og vinduer er innadslående, noe som uheldig i forhold til rømningsvei. Tiltak vurderes.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Skålerom, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Byggetegninger fra 1982 er oversendt i etterkant. Disse tegningene viser situasjonskart med inntegnet nytt uthus. Uthuset er i tillegg beskrevet i byggesøknad. Det er ikke spesifikke tegninger for uthuset. Vurderingen blir at uthuset ble godkjent sammen med hyttebygg i 1982.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

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	46	0
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	13	96		0	1000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellebekksetervegen 60

Hjemmelshaver

Opstad Finn Roger

Kommentar

På kommunes kartsider er eiendommen merket med en sirkel på kartet. Oppgitt areal er kun et estimat. Dette betyr at grenselinjer/ punkter ikke er digitalt oppmålt. Avvik i forhold til grensenes plassering og arealets størrelse kan forekomme. Oppmåling av tomt bør gjennomføres. Det forutsettes at bebyggelse er innenfor eiendommens grenser.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i seter/ hytteområde i område kalt Hellebekk. Området ligger i Bagn Vestås.
Fra eiendommen er det utsikt til omliggende områder. Det er normalt solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det ca 20 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.
Fra Oslo er det vel 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter(opplyst av rekvirent).

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann, brønn i terreng litt nedenfor bebyggelsen.

Tilknytning avløp

Ikke avløpstilknytning. Vann som bæres inn slippes til terreng under bygget.
Utedølsning i uthus.

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

Eiendommen er oppgitt å ha selveiertomt. Eksakt tomteareal er ikke oppgitt, det er kun stipulert et areal på ca 1000 m2. Tomta har naturlig vegetasjon og noe skog med bartrær.
Eiendommen ligger på ca 900 moh.

Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som myr og torv.

Eiendommen ligger i område hvor strømtilkobling kan være mulig mot tilkoblings og anleggskostnader.

Tinglyste/andre forhold

På seeiendom.no vises det til jordskiftesak fra 2002, opplysninger/ dokumenter vedrørende dette er ikke fremvist.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som usikker.
Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	4589670			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt i etterkant av befaringen på epost	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikkel på seeiendom.no. Dokumenter ikke innhentet	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Har gitt opplysninger via epost	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegning hytte er mottatt på epost fra rekvirent i etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	16.07.2025	
3	17.07.2025	
4	17.07.2025	
5	17.07.2025	
6	18.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FR7834>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250079	
Selger 1 navn	
Anette Opstad	
Gateadresse	
Hellebekksetervegen 60	
Poststed	Postnr
BAGN	2930
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Finn Roger Opstad
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Ørnulf Opstad
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1201250079

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Opstad	04462248b27a67830694 ee499a5db8be38a8c3bd	16.07.2025 11:24:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250079

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



Skatteetaten

Dato
03.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 13 Bnr 96 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hellebekksetervegen 60, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 219 544

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 13, Bruksnummer 96 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	01.07.2025 kl. 08.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	01.07.2025 kl. 08.49

Adresse(r) :

Gateadresse: **Hellebekksetervegen 60**
 Gatenr: **1065**
 Kommune: **SØR-AURDAL**
 Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/312212-1/200 14.03.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Uskifte
OPSTAD FINN ROGER
 FØDT: 04.03.1946

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1962/3014-2/21 22.12.1962 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2002/1957-1/21 06.05.2002 **JORDSKIFTE**
 Hellebekk sameie
 Grensegang
 Oppløsning av sameie
 Veg- og vannrettigheter
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1962/3013-1/21 22.12.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 13
 BNR: 51

2020/1535813-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 01.07.2025 08:50 - Sist oppdatert 01.07.2025 08:49
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

00:00

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 13 BNR: 96

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1962/3014-1/21 22.12.1962

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 13 BNR: 51

Bestemmelse om veg

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

Avskrift.
Godkjent til innhenting i grunnboka.26/11-62
Dagbok nr. 3013 1962 22/12
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Torsdag, den 12 juli 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Thelle bekksaker
g.-nr. 13 br.-nr. 51 av skyld mark 0.13 i Sri Nindal
herred. Forretningen er forlangt av Ole E. Røing

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

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

Ved forretningen møtte:³⁾

Alle
Selvig, som er grunn-
eigar på alle sider

Mennene valte til formann

O. E. Thorsrud

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 0.15 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Parcellen er lirket til bytte lomt,
og ligg ca. 100 m. sør-vest for salvi-
lia.
Grensa går på 25 m. i sørly retning.

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

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.» 19

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

4) Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendommene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

derfra 20 m. i vestlig retning.
Videre 25 m. i nordlig retning, og
så 20 m. i østlig retning tilbake
til utgangspunktet. Alle hjørner
er oppsett merkeskinner

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelagt
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæterretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

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

Ikke nytt fellesskap

kan nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.12

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og

kulturbeite 40 dekar, produktiv skog 100 dekar, annet areal 200

dekar. I alt 340 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Bokkestua

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

Kjøper

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

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

Vi har bestemt at O.E. Thorsrud
skal besørgere forretningen levert (sendt) til tinglysing.

O.E. Thorsrud

Sam. Kløvrum

Nils Hallsgård

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Sør-Aurdal jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Delinga samrøystes tilradd i vedtaksført møte 27/8-1962.

SØR-AURDAL JORDSTYRE den 28/8. 1962.

formann.

H. F. Løin.
sekretær

Går til Oppland landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET
I DELINGEN DEN 19 oktober 1962
Guri Hønsbråten
den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 13 b.nr. 96

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Skje kr. 10.-

Dagbok nr. 3014 19 62 22/12
Valdres sorenskriverembete

Kfr.

S k j ö t e

Underskrevne

Ole E. Røang, f. 8/5 1884

skjøter og overdrar hermed til

1. Anne Karine Guriby, f. 6/9 1944

2. Eli Guriby, f. 7/12 1947

min eiendom gnr. 13 bnr. 96 Bekkestua av sk.m. O.Ol i S.Aurdal

for en kjøpesum av kr. 1.000,00 - kroner ettusen -

som er avgjort på omforenet måte.

Særskilte vilkår:

1. Kjøper har vegrett fra den private seterveg (hvor bl.a. selger er medeier) og fram til parsellen.
2. Kjøper har rett å ta vann til husbehov fra vannkilde på selgers gjenstående eiendom.
3. Hvis det blir aktuelt å inngjerde parsellen, må kjøper ta alt gjerdehold selv.
4. Selger skal ikke ha noe vederlag for rettigheter som nevnt i pkt. 1 og 2.
5. Omkostninger i forbindelse med denne overdragelse betales av kjøper.

Bagn den 6. desember 1962

Ole E. Røang

Som verge - far - til kjøperne samtykker jeg i foranstående

Fritz Guriby

Fritz Guriby, Nordby.

Jeg bekrefter at Ole E. Røang har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Per Strømsæther
lensmann i S.Aurdal
Bagn, Valdres

Vi/jeg bekrefter at Fritz Guriby har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at han er over 21 år

Bærum lensmannskontor
Sandvika

11/12-62.

A. Færch
f. 1884



Bærum Overformynderi santykker i at Anne Karine, Guriby, f. 6/9 1944 og Eli Guriby, f. 7/12 1947 erverver omhandlede eiendom.

Bærum Overformynderi den 14. desember 1963.

Lars S. Spildo (sign.)

Einar Schøne (sign.)

Henry Havin (sign.)

Nabolagsprofil

Hellebekksetervegen 60

Høyde over havet

897 m



Offentlig transport

Gol stasjon Linje F4	55 min 29.1 km
Bagn Circle K Linje 311, 331	26 min 17.6 km
Tingvoll Bagn Linje 310, 311	26 min 17.7 km

Avstand til byer

Gjøvik	1 t 34 min
Oslo	2 t 42 min

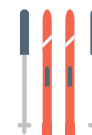
Ladepunkt for el-bil

IONITY Bagn	26 min
Circle K Bagn	27 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 134 m
- 624 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 37 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Hellebekk turistsenter	14 min
------------------------	--------

Sport

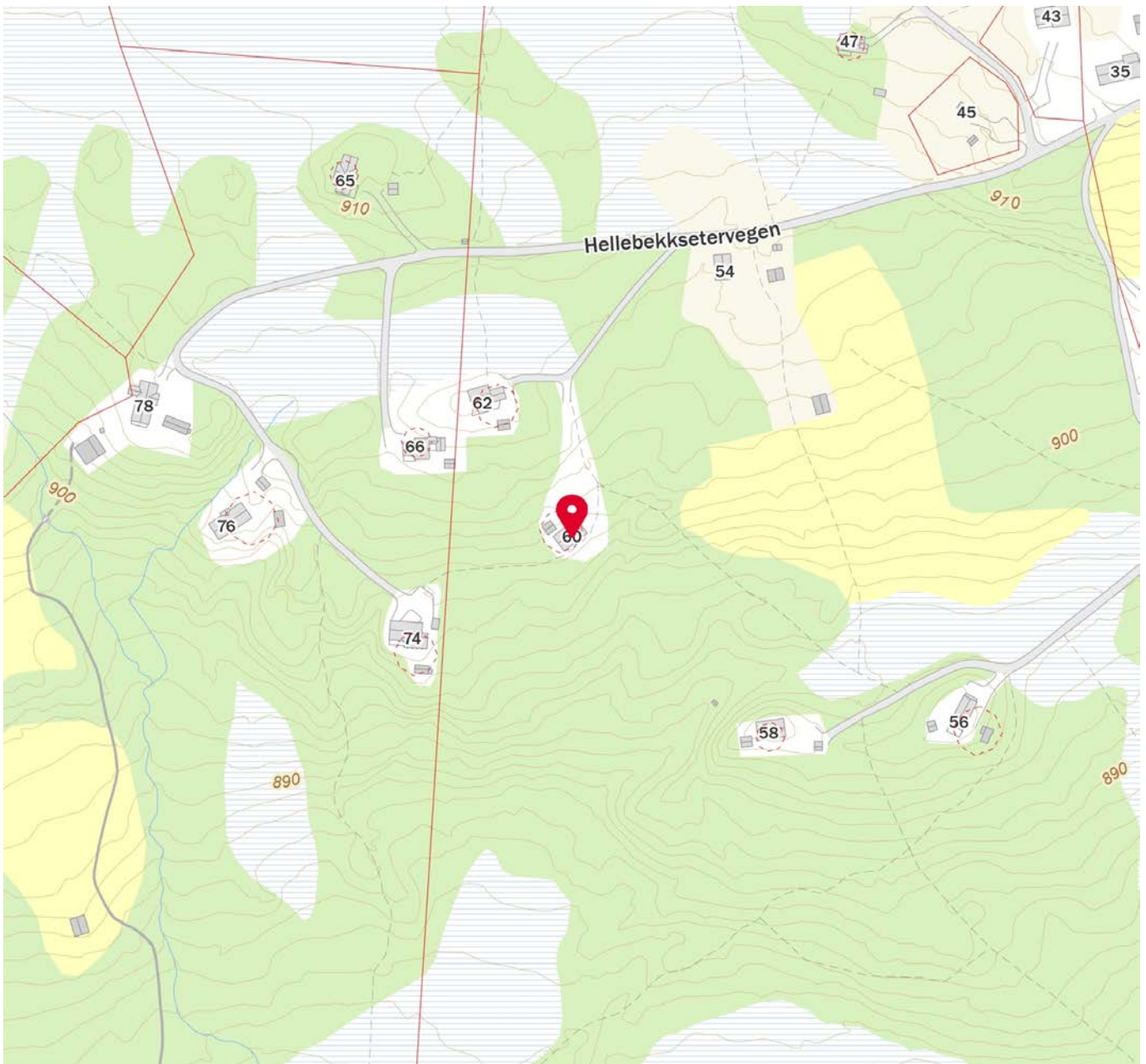
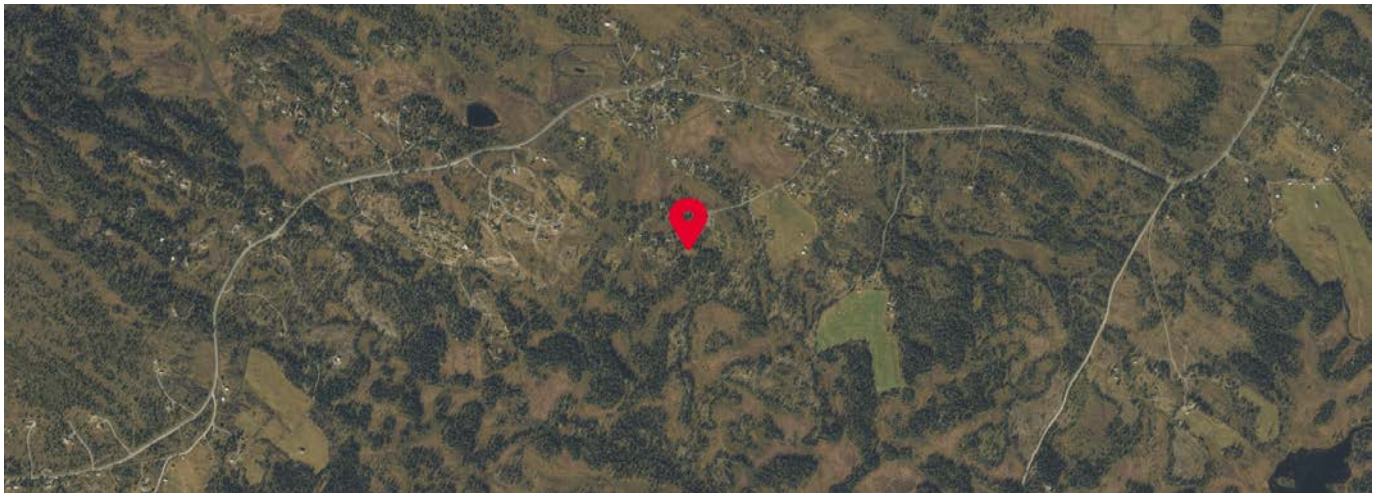
Fossvang allaktivitetsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	26 min 17.9 km
Bagn skule flerbruksflate Ballspill	26 min 17.9 km
Gol Gym	56 min

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	26 min 17.6 km
Spar Bagn Post i butikk	27 min 17.9 km

Varer/Tjenester

Valdrestunet	27 min
Bagn Apotek	27 min
Bagn Vinmonopol	27 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Hellebekksetervegen 60
2930 BAGN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre