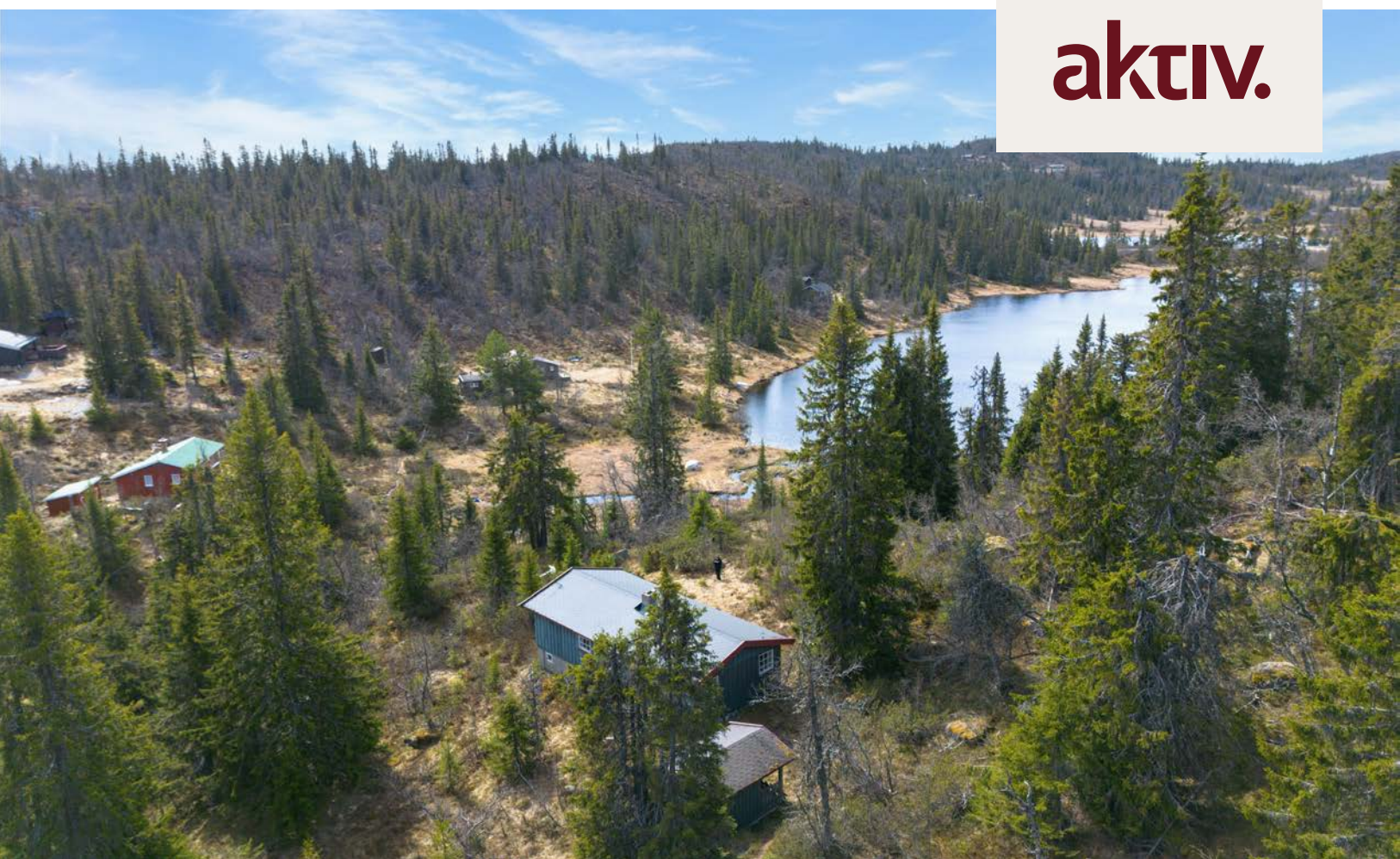


aktiv.





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 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Årlig festeavgift: Kr 2 595,-
Selger: Geir Bårdstu
Wenche Bårdstu

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 59/65 kvm
Tomtstr.: 1050 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1201250038

Koselig hytte i fint turområde nær Kringletjernet og Muggedøla, 940 m.o.h.

I Kringletjernvegen 63 kan en starte dagen med en god frokost og fin utsikt til vannet Kringletjern som glitrer i solen! Hytta ligger på en trivelig naturtomt i hellende terreng mot vannet og elva Muggedøla. Dette er et stille og fredelig område med god plass mellom hyttene, og fine turmuligheter året rundt.

Her er det fin utsikt til Kringletjern, Reset og videre mot Høgdefjell, og nærheten til vannet gir gode muligheter for bading, fiske og kanskje en kanotur?

Hytta er av den gode, gamle typen uten strøm, vann eller avløp. Det er helårsvei med parkering ca. 300 m fra eiendommen, og koselig sti fram til hytta.

Teinvassåsen ligger på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen, og er med det et fint utgangspunkt for turer i både Valdres og Hallingdal.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Kommunal info	76
Energiattest	110
Ligningsverdi	111
Grunnbok	112
Dagbok	114
Nabolagsprofil	116
Andre vedlegg	118
Budskjema	125

Om Kringletjernvegen 63

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 14 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Stue/kjøkken, gang, bod, annet og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er dør inn til område antatt å være krypkjeller, ved befaringen sitter dør fast og dette området er derfor ikke inspisert. Eier opplyser at rom under bygget benyttes som bod for lagring av utstyr.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som

kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1050 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig naturtomt beliggende i hellende terreng.

Tomta består av festetomt med areal oppgitt til 1050 m². Oppgitt areal er hentet fra tinglyst festekontrakt, dagbok nr. 3642, tinglyst 10.10.1970.

Tomta ligger i helning mot bekken mellom Kringletjern og Trestikka. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av gran og bjørk.

Eiendommen ligger på ca 943 moh. Grunnforhold består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Det forekommer ingen registrert oppmåling på kommunens eiendomskart.

Årlig festeavgift

Kr 2 595

Festetid

Fstekontrakten utløper i 2030.

Vedr forlengelse av feste:

Fstekontraktens punkt 6: Ved leietidens utløp har leieren rett til å få leien fornyet for 3

nye 10-års perioder. Regulering av leien vises i punkt 2 foran.

Regulering av festeavgift

Regulering hvert 10. år. Leien reguleres ihht konsumprisindeksen

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsning er ikke nevnt i festekontakten, men bortfester opplyser at innløsning vil være mulig om ønskelig.

Fstekontrakt datert

30.09.1970.

Beliggenhet

Med sin fine beliggenhet 940 m.o.h. er denne eiendommen i Kringletjernvegen 63 et godt sted å komme opp til! Her kan en nyte livet i stille og rolige omgivelser med utsikt til Kringletjern, Reset og videre mot Høgdefjell. En kan også glede seg til solrike dager, og vakre stjernehimler på klare vinterkvelder.

Eiendommen ligger på Teinvassåsen, på fjellet mellom Hedalen og Nesbyen, ca. 2 timers kjøring fra Oslo-området. Hytta ligger ikke langt fra elva Muggedøla og vannet Kringletjern, noe som gir gode muligheter for bading, fiske og kanskje en kanotur?

Her er en omgitt av gode turmuligheter sommer som vinter, og det er kort vei inn til Vassfaret med sin vakre natur og rike dyreliv. I sommerhalvåret er det de nære fjellområdene Høgdefjell, Klypa og Søbekkseter som gjerne anbefales, men det er også fint å ta turen til området rundt Strøen, som er det øverste vannet i sagnomsuste Vassfaret. Om en har lyst til å prøve fiskelykken, er det gode fiskemuligheter i så godt som alle vann i Hedalen, Hedalsfjellet og Vassfaret, alle med ett felles fiskekort. Det er også mulig å søke om jaktkort for rype i området. Se Foreninga Hedalsfjella sine sider (www.Hedalen.no) for mer informasjon om jakt og fiske. I området er det ofte godt med bær, slik at frokosten kan nytes med nyrørt syltetøy.

Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper ca. 300 m fra hytta. Disse stekker seg over store områder, gjerne over store myrer og gjennom lunt skogsterreng, men også opp til topper med vid utsikt. Gode turtips er blant annet Høgdefjell, Hedalsfjella og Muggedalsrunden. En kan også trække sine egne spor i urørt terreng, eller kanskje ta en trugetur på utkikk etter spennende dyrespor. Om noen ønsker en dag i slalåmbakken er Nesbyen alpinsenter og Valdres alpinanlegg fine alternativ. Til alpinbakkene er det hhv. 46 km og 65 km.

Kringletjernvegen 63 ligger omlag 18 km fra Joker Hedalen, som har et bredt vareutvalg og god service. På veien til butikken passerer en Hedalen Stavkirke. Kirken stammer trolig fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres.

Hytta er et fint utgangspunkt for turer i både Valdres og Hallingdal. Til familievennlige Nesbyen med historiske opplevelser, mangfold av sommer- og vinteraktiviteter, spisesteder og butikksenter er det ca. 40 minutters kjøring.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1972

Standard :

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

Vedlikehold :

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

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

Endring av belastning bruk kan føre til plutselige behov for tiltak/utbedringer.

Ved befaringen er det registrert aktivitet av mus i kryprom under bygget.

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

UTVENDIG:

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking.

Takrenner av metall på en side 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 anlagt på yttervegg og limtredragere.

Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdør med trepanel på utsiden. Nøkkellås og sylinderlås. Enkel tredør mot rom / innelukket kryprom.

På inngangssiden av bygget ved inngang er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Noe terrasse delvis mot terreng.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktoptopp. Høyde rekkverk veranda utenfor oppstue er ca 80 cm

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp ned på terreng/terrasse.

INNVEDIG:

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Normal slitasje og solpåvirkning,. Bruksmerker og mindre områder med misfaring og slitasje er registrert.

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe belegg på vegg ved servant og mot stue(ikke våtromsløsning). Brannmur av tegl ved pipe.

Vedovn tilkoblet pipe.

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

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

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og overflater innvendig mot stue/ kjøkken. Ubehandlet mot rom med servant.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe taktekking. Det er topphatt i topp av pipe.

Pipestokk består av murt teglstein over tak.

Vedovn i rom med servant, eldre type, peis med åpen gru og parafinbrenner i stue.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Varierende høyde fra lav til nesten ståhøyde, Det er etablert innebygd del av krypromment med noe trevegg og noe mur.

Inne i rommet ligger det trepaller på terreng.

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

TOMTEFORHOLD:

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Fundamentering med pilarer og noe mur. Fundamenter er etablert rett på terreng. Enkel punktfundamentering under terrasse.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser.

Uthus:

Byggeår: 1983

Standard :

Enkel uthusstandard. Uisolert uthus.

Vedlikehold :

Bygget har normalt vedlikeholdsbehov. Løpende vedlikehold og utskifting av bygninsdeler/ komponenter må påregnes. Noe skjevheter er registrert. Noe mosegrodd på taktekking.

Beskrivelse:

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag med tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner/ bindingsverk, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med med sperrer og tekking av shingel.

Dobenk av tre.

Terrasse foren inngang med takoverbygg.

Ytterdør av tre.

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

Verditakst

Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. En av de lave Leca blokk søylene er skjeve.

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

- Ja. Teinvassåsen-Vassfaret Utvikling AS (TVU) fikk i 2019 vedtatt en reguleringsplan i Sør-Aurdal kommune for bygging av 140 nye hytter på Teinvassåsen.

Detaljplanleggingen av dette området har stoppet opp etter 2,5 års

konsesjonsbehandling i NVE. Dersom denne utbyggingen iverksettes, så fremgår det av reguleringsplanen at alle eksisterende hytter innenplanområdet skal tilbys

innlegging av strøm til samme priser som nye hytter. Salgsobjektet ligger akkurat innenfor planområdet, men det foreligger ikke konkrete planer om fremføring av strøm til Teinvassåsen.

Eiendommen er tilsluttet Kringletjern Veilag og har parkeringsplass på toppen ved Brageseter. Veien er senere fremført til hytter som ligger nærmere hytten. Ny eier vil kunne gå i dialog med hyttenaboer om å anvende biloppstillingsplasser nærmere hytta.

Tilleggs kommentar:

Hytta er levert av A/S Eker Dampsag & Høvleri som delvis selvbygger system basert på kombinasjon av ytterveggselementer, precut, limtre etc. Yttervegger og tak oppført av snekker fra EDH mens innvendig kledning utført av eier. Kun 12V strøm med solcellepanel hvor det ikke skal være krav om elektrikker. Installasjon og vedlikehold av solcelle anlegget er dog utført av Hedalen Hytteservice AS i 2019.

Det følger også med hytten en robåt sertifisert for 4 personer og opp til 5hk påhengsmotor. Båten er type "Blinken X" fra Camo Plast A/S i Grimstad. Båtens tilstand er ukjent.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, gang, bod, annet og tre soverom.

Overbygd inngangsparti med terrasse.

Uthus:

Bodrom og utedo

Standard

I Kringletjernvegen 63 kan en starte dagen med en god frokost og fin utsikt til vannet Kringletjern som glitrer i solen! Hytta ligger på en trivelig naturtomt i hellende terreng mot vannet og elva Muggedøla. Dette er et stille og fredelig område med god plass mellom hyttene, og fine turmuligheter året rundt.

Hytta er av den gode, gamle typen uten strøm, vann eller avløp, men den har belysning fra solcelleanlegg. Det er helårsvei med parkering ca. 300 m fra eiendommen, og koselig sti fram til hytta.

Hytta har en åpen terrasse med fin plass til utemøbler, men det er også plass til et par stoler på det overbygde inngangspartiet om det skulle kommen en liten regnskur. Litt nedenfor hytta er det en koselig bål plass som det også er hyggelig å samles rundt.

Inne i hytta er det en lys og koselig stue med åpen løsning til kjøkken. I stua er det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og en eldre peis med parafinbrenner gir god varme

og en hyggelig stemning til rommet.

På kjøkkenet er det innredning med malte, glatte fronter, laminert benkeplate og skrog av platemateriale. Innredningen er typisk for byggeår, og har normal slitasje og funksjon ut fra alder. Frittstående gasskomfyr med stekeovn.

I hytta er det tre soverom, hvorav ett med dobbeltseng. På de to andre soverommene er det henholdsvis bred enkeltseng og plassbygd familiekøye.

På vaskerommet er det vedovn som gjør det lunt og godt. Vaskerommet er meget enkelt med plastservant på vegg med avløp til terreng. Selger har også hatt Porta potti som ekstra toalettløsning inne, da det er vanlig utedo i uthuset.

Fra hyttas vindfang er det adkomst til praktisk bod.

Eier opplyser at krypkjeller under bygget også benyttes som bod for ekstra lagring av utstyr, så her er det nok av oppbevaringsplass til det en trenger.

På tunet er det et uthus med bodrom, samt utedo med dobenk av tre.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak med fornying/ utskifting av taktekking bør gjennomføres for å forebygge vanninntrengning gjennom tak.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av metall på en side av bygget.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert takrenner på baksiden av bygget.

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner må monteres der disse mangler.

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 oppføringstidspunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 50 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

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 forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Dokumentasjon lastberegning er ikke tilgjengelig.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ved omlegging av tak anbefales det at fullverdi ventilering etableres. Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering. Dokumentasjon lastberegning bør innhentes om mulig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer,TG2

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er spor etter kondensering på trekarmer.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ.

Dører,TG2

Ytterdør med trepanel på utsiden. Nøkkellås og sylinderlås. Enkel tredør mot rom / innelukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Eldre uisolert dør.

Tiltak:

- Dører må justeres.
- Utskifting av dør kan være et alternativ. Gjelder speseilt dør mot kryprom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

På inngangssiden av bygget ved inngang er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Noe terrasse delvis mot terreng. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverkstopp. Høyde rekkverk veranda utenfor oppstue er ca 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Treverk er stedvis i kontakt med terreng.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak for å beskytte treverk som er i kontakt med terreng vurderes.

Utvendige trapper,TG3

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp ned på terreng/ terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig:

Rom med vask,TG2

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe belegg på vegg ved servant og mot stue(ikke våtromsløsning). Brannmur av tegl ved pipe. Vedovn tilkoblet pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe synlige fuktmerker rundt pipe. Generell slitasje/ alderspåvirkning.

Tiltak:

- Utskifting eller renovering av berørte områder vurderes. Noe salutslag langs pipe og teglstein.

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe svikt i bjelkelag er registrert. Fører blant annet til knirk. Høydeforskjeller ved kontrollpunkt er målt til vel 40 mm ved befaringen.

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.

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 høy.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Pipe og ildsted,TG3

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og overflater innvendig mot stue/kjøkken. Ubehandlet mot rom med servant. Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk består av murt teglstein over tak. Vedovn i rom med servant, eldre type, peis med åpen gru og parafinbrenner i stue.

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.
- Eldre ildsteder. Ingen dokumentasjon i forhold avstandskrav brennbart materiale.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak for å beskytte brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluke må gjennomføres. Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/

ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller,TG2

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Varierende høyde fra lav til nesten ståhøyde, Det er etablert innebygd del av krypromment med noe trevegg og noe mur.

Inne i rommet ligger det trepaller på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er lagret betydelig mengde treverk på terreng, kan utløse sopp problematikk.

Treverk i innebygd rom er stedvis i kontakt med terreng.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak med opprydding av treverk og beskyttelse av treverk vegger/ gulv i kontakt med terreng må gjennomføres. Konstruksjon med krypkjeller blir i dag vurdert som en risiko konstruksjon. Dette med tanke på fuktproblematikk. Ved oppføringstidspunkt var byggemåten med kryprom mellom terreng og bjelkelag å se på som vanlig.

Innvendige dører,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over etablert komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast til terreng fra servant. Funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Om det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra

alder må en påregne at behov for vedlikehold og utskifting vil oppstå.

Elektrisk anlegg,TG2

Solcelleanlegg som består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert i stue. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2019. Opplyst av rekvirent i epost mars 2025.

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. Rekvirent opplyser at hytteservice foretak gjennomførte montering av nytt panel. regulator og noen lamper i 2019.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Manglende samsvarserklæring utløser tg 2. Det er normalt sett ikke krav til dette på denne type 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? Nei. Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei. Det er ikke opplysninger om branntilløp. Rekvirent opplyser at det var lynnedslag i 2019. Noe av anlegget ble da skadet.

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

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

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

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? Ukjent

Generell kommentar:

Deler av anlegg er byttet i 2018-2019 etter lynnedslag. Normal funksjon ved befaringen høsten 2024.

Manglende samsvarserklæring utløser tg 2. Det er normalt sett ikke krav til dette på denne type anlegg.

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.

Branntekniske forhold,TG3

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

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

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ukjent. Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei. Montert med demontert/ frakoblet batteri ved befaringen.

4. Er det skader på røykvarslere? Ja. Frakoblet ikke i bruk ved befaringen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Fundamentering med pilarer og noe mur. Fundamenter er etablert rett på terreng. Enkel punktfundamentering under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skjevheter på deler av fundamenter under bygget.

Andre tiltak:

- For å utbedre skader/ sprekker/ skjevheter bør 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 fundamentering tilsier at bevegelse i fundamentering gjennom året må påregnes.

Terrengforhold, TG2

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert, og med hvitevarer og løsøre.

Med i handelen følger også en robåt av typen "Blinken X" fra Camo Plast A/S i Grimstad. Båtens tilstand er ukjent.

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

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

Parkering

Helårsparkering ved Kringletjernsetra. Avtale med Kringletjern Veilag.

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

Sør Aurdal Energi opplyser følgende: Det er ikke planlagt å etablere strøm i dette området, og det vil derfor ikke være mulighet for å koble seg til strømmettet.

Hytta ble ryddet og rengjort i august 2024, og har ikke blitt benyttet siden. Hytta overtas som på visning, uten ytterligere rydding og vasking.

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

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

To vedovner.

Peis og parafinbrenner.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.
Tilsyn-/Feiegebyr pr år: kr. 457,-.
Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.402,40.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 219.544,-

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Velavgift kr. 3.000,- inkl. brøyting + nøkkel til bom. Parkering ved Kringletjernsetera som brøytes ved forespørsel.

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 95, bruksnummer 1, festenummer 24 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:

3449/95/1/24:

10.10.1970 - Dokumentnr: 3642 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1686606 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:95 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

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 ihht. tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det er oversendt byggetegninger i etterkant av befaringen. Tegninger stemmer i hovedsak godt overens med oppført bygning. Det er registrert en endring ved at rom merket som do/ toalettrom ikke er etablert.

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

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

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

Kun en rømningsvei med godkjente mål for rømningssvei, dette er ytterdør. Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei fra et av soverommene.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kunden har oversendt bilde av tegninger i etterkant av befaringen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Ikke rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Helårsvei til ca. 300 m fra hytta. Snøscootertransport kan bestilles.

Eiendommen har adkomst til parkering ved Teinvassåsvegen på bomvei med elbom.

Fra Teinvassåsvegen og inn i hytteområdet er det grusvei.

Fra avkjøring og inn mot hytta følger en først vei ca 300 meter til parkering. før en tar av på sti i ca 300 meter frem til hytta.

Selger opplyser at de pr i dag betaler for 2 p-plasser. Må videreføres for å opprettholde tilgang gjennom låst bom. Eksakt plassering for parkeringsplasser må påvises av eier ved salg av eiendommen.

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann medbringes eller hentes i bekk i området (ca. 100 m fra hytta) eller i Kringletjern.

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Det er doløsning i uthus.

Gråvannsavløp fra servant på vaskerom for vann som bæres inn i hytta.

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)

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

Kommunedelplaner:

Id: 0540K004

Navn: Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.12.2015

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte bestemmelser_komdelplan TeinvS%c3%b8b2015.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20Teinvass%C3%B8b2015.pdf)

KPHensynsonenavn: H810_1

KPGjennomføring: Krav om felles planlegging

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Framtidig

Reguleringsplaner:

Id: 0540R079

Navn: Teinvassåsen hytteområde

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.02.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/197/>

Planbestemmelser vedtatt.pdf

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltnavn: BFF26

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et høyt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft: Sperillen. Kraftverk: Hønefoss og innunder verneplan for vassdrag: Muggedøla.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025































Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kringletjernvegen 63, 3528 HEDALEN
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 95, bnr. 1, fnr. 24

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 19145-1284

Referansenummer: MD6042

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 • tilleggssbygg 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 1972 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er ikke tilgjengelig ved befaringen. Bygninger er derfor ikke kontrollert opp mot godkjent tiltak/ tegninger.

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

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert svikt og retningsavvik, kort avstand brennbart materiale fra feieluke, manglende rekkverk trapp, manglende lufting takkonstruksjon. Det er også manglende funksjon røykvarsler. Deler av tg3 punkter har forholdsvis beskjedne utbedringskostnader, mens blant annet utbedring takkonstruksjon vil innebære forholdsvis stor kostnad.

Bygget har takteking fra byggeår, normal levetid er vurdert som utgått. Tiltak må forventes.

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

Endring av belastning bruk kan føre til plutselige behov for tiltak/ utbedringer.

Ved befaringen er det registrert aktivitet av mus i kryprom under bygget.

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

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

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takteking består av shingel lagt på tidligere teking
Takrenner av metall på en side 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 anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/ skråhimling.

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

Ytterdør med trepanel på utsiden. Nøkkellås og sylinderlås. Enkel tredør mot rom / innelukket kryprom..

På inngangssiden av bygget ved inngang er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Noe terrasse delvis mot terreng.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktope. Høyde rekkverk veranda utenfor oppstue er ca 80 cm

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp ned på terreng/ terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Normal slitasje og solpåvirkning,. Bruksmerker og mindre områder med misfaring og slitasje er registrert.

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe belegg på vegg ved servant og mot stue(ikke våtromsløsning). Brannmur av tegl ved pipe.

Vedovn tilkoblet pipe.

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

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

Bygget har pipe av lettklinkererelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og overflater innvendig mot stue/ kjøkken. Ubehandlet mot rom med servant.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk består av murt teglstein over tak. Vedovn i rom med servant, eldre type, peis med åpen gru og parafinbrenner i stue.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Varierende høyde fra lav til nesten ståhøyde. Det er etablert innebygd del av kryprommet med noe trevegg og noe mur. Inne i rommet ligger det trepaller på terreng.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminert benkeplate og skrog av platemateriale. Innredning typisk for byggeår. Normal slitasje og funksjon ut fra alder. Noe bruksmerker er registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast til terreng fra servant. Funksjon er ikke testet. Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

Beskrivelse av eiendommen

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

Solcelleanlegg som består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert i stue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført. Fundamentering med pilarer og noe mur. Fundamenter er etablert rett på terreng. Enkel punktfundamentering under terrasse. Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

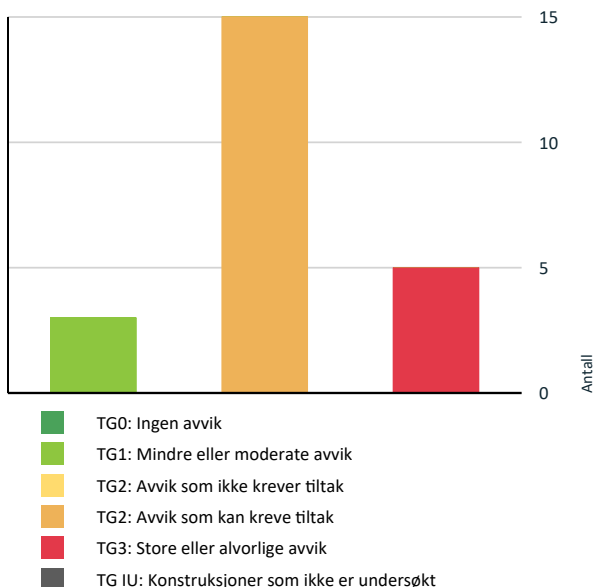
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er oversendt byggetegninger i etterkant av befaringen. Tegninger stemmer i hovedsak godt overens med oppført bygning. Det er registrert en enrding ved at rom merket som do/ toalettrom ikke er etablert.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kunden har oversendt bilde av tegninger i etterkant av befaringen.

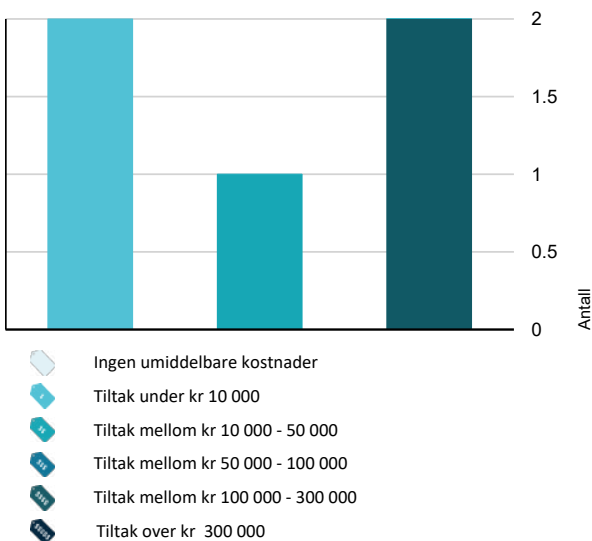
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kun deler av kryprom er inspisert. Inspeksjonen er kun foretatt fra enden av kryprommet, det er ikke krabbet rundt i kryprommet. Del av kryprom/ kjeller avsengt med dør er ikke inspisert.

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.

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom med vask	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Oppgitt av rekvirent

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av shingel lagt på tidligere tekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak med fornying/ utskifting av takteking bør gjennomføres for å forebygge vanninntrengning gjennom tak.



Nedløp og beslag

Takrenner av metall på en side av bygget

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert takrenner på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner må monteres der disse mangler.



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på yttervegg og limtredragere. Konstruksjonen er isolert med mineralull. Innvendig røstet himling/skråhimling.

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 forutsettes at konstruksjonen er dimensjonert etter gjeldene krav ved oppføringstidspunkt. Dokumentasjon lastberegning er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av tak anbefales det at fullverdi ventilering etableres. Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering. Dokumentasjon lastberegning bør innhentes om mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarmen, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass.

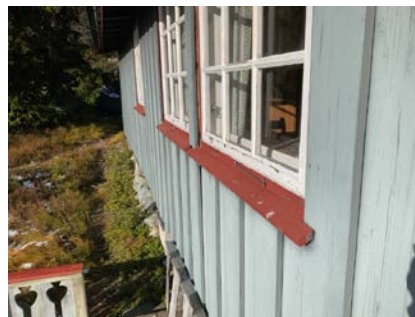
Vurdering av avvik:

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

Det er spor etter kondensering på trekarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ.



TG 2 Dører

Ytterdør med trepanel på utsiden. Nøkkellås og sylinderlås. Enkel tredør mot rom / innelukket kryprom..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

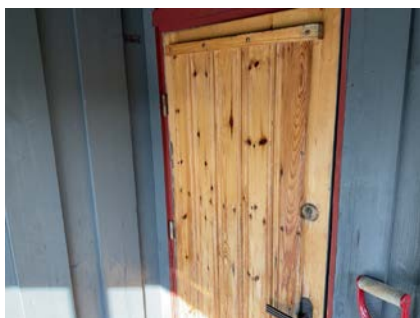
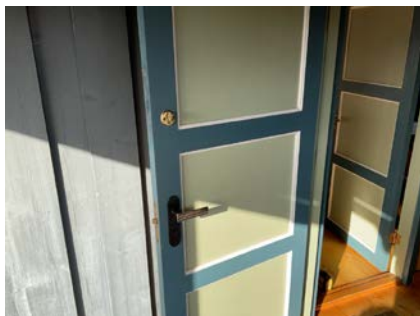
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre uisolert dør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utskifting av dør kan være et alternativ. Gjelder spesielt dør mot kryprom.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På inngangssiden av bygget ved inngang er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament. Noe terrasse delvis mot terreng. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Høyde rekkverk veranda utenfor oppstue er ca 80 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Treverk er stedvis i kontakt med terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak for å beskytte treverk som er i kontakt med terreng vurderes.

1 TG 3 Utvendige trapper

Foran inngang og fra terrasse er det tretrapp ned på terreng/ terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Normal slitasje og solpåvirkning,. Bruksmerker og nmindre områder med misfaring og slitasje er registrert.

1 TG 2 Rom med vask

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe beklegg på vegg ved servant og mot stue(ikke våtromsløsning). Brannmur av tegl ved pipe. Vedovn tilkoblet pipe.

Vurdering av avvik:

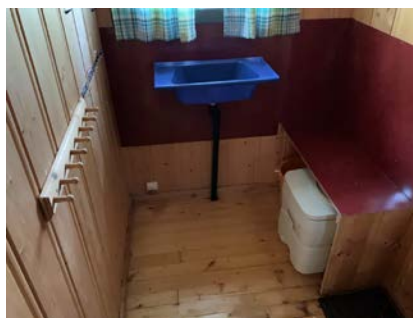
- Det er avvik:

Noe synlige fuktmerker rundt pipe. Generell slitasje/ alderspåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller renovering av berørte områder vurderes. Noe salutslag langs pipe og teglstein.



Tilstandsrapport



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

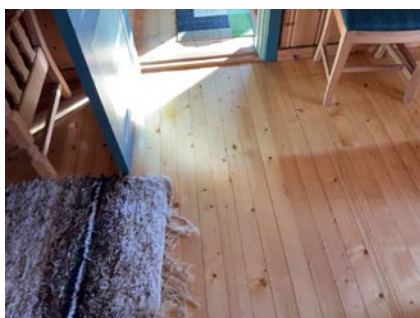
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe svikt i bjelkelag er registrert. Fører blant annet til knirk. Høydeforskjeller ved kontrollpunkt er målt til vel 40 mm ved befaringen.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 2 Radon

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

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.

TO 3 Pipe og ildsted

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert over gulv i stue. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og overflater innvendig mot stue/ kjøkken. Ubehandlet mot rom med servant.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk består av murt teglstein over tak. Vedovn i rom med servant, eldre type, peis med åpen gru og parafinbrenner i stue.

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.

Eldre ildsteder. Ingen dokumentasjon i forhold avstandskrav brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak for å beskytte brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluke må gjennomføres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Varierende høyde fra lav til nesten ståhøyde. Det er etablert innebygd del av kryprommet med noe trevegg og noe mur. Inne i rommet ligger det trepaller på terreng.

Vurdering av avvik:

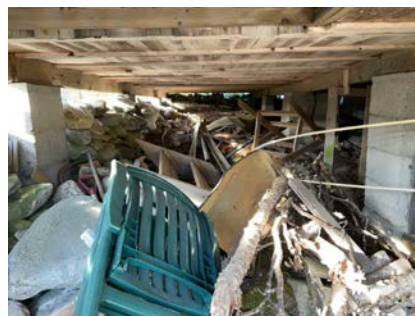
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er lagret betydelig mengde treverk på terreng, kan utløse sopp problematikk. Treverk i innebygd rom er stedvis i kontakt med terreng

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tiltak med opprydding av treverk og beskyttelse av treverk vegger/ gulv i kontakt med terreng må gjennomføres. Konstruksjon med krypkjeller blir i dag vurdert som en risiko konstruksjon. Dette med tanke på fuktproblematikk. Ved oppføringstidspunkt var byggemåten med kryprom mellom terreng og bjelkelag å se på som vanlig.



TG 2 Innvendige dører

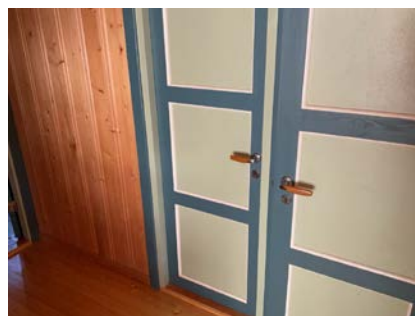
Dører består av trekarmer og dørblad med fyllingsprofiler og malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, laminert benkeplate og skrog av platemateriale. Innredning typisk for byggeår. Normal slitasje og funksjon ut fra alder. Noe bruksmerker er registrert.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

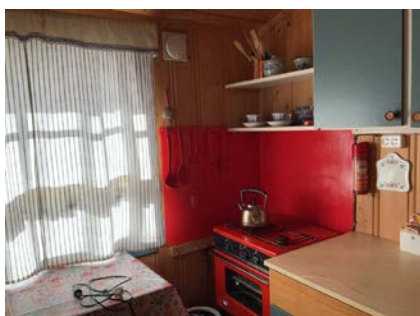
Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over etablert komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast til terreng fra servant. Funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder må en påregne at behov for vedlikehold og utskifting vil oppstå.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 som består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert i stue. 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.
2019 Opplyst av rekvirent i epost mars 2025

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. Rekvirent opplyser at hytteservice foretak gjennomførte montering av nytt panel, regulator og noen lamper i 2019.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Manglende samsvarserklæring utløser tg 2. Det er normalt sett ikke krav til dette på denne type anlegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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

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

Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp. Rekvirent opplyser at det var lynnedslag i 2019. Noe av anlegget ble da skadet.

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

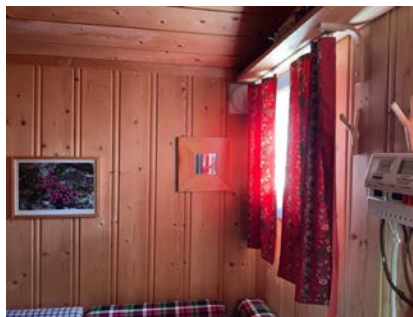
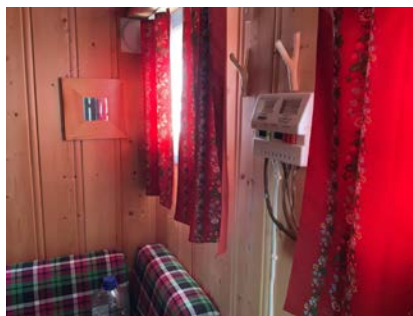
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Deler av anlegg er byttet i 2018-2019 etter lynnedslag. Normal funksjon ved befaringen høsten 2024.

Manglende samsvarserklæring utløser tg 2. Det er normalt sett ikke krav til dette på denne type anlegg.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

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

Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Montert med demontert/ frakoblet batteri ved befaringen.

4. Er det skader på røykvarsler?

Ja Frakoblet ikke i bruk ved befaringen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med pilarer og noe mur. Fundamenter er etablert rett på terreng. Enkel punktfundamentering under terrasse.

Vurdering av avvik:

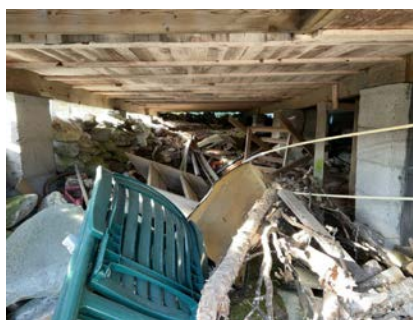
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skjevheter på deler av fundamenter under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre skader/ sprekker/ skjevheter bør 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 fundamentering tilsier at bevegelse i fundamentering gjennom året må påregnes.



TG 2 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus med doløsning

Byggeår

1983

Kommentar

Oppgitt av rekurrent

Standard

Enkel uthusstandard. Uisolert uthus.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikeholdsbehov. Løpende vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/ komponenter må påregnes. Noe skjevheter er registrert. Noe mosegrodd på takteking..

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag med tregulv

Yttervegger av trekonstruksjoner/ bindingsverk, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Saltak med med sperrer og tekking av shingel.

Dobenk av tre

Terrasse foren inngang med takoverbygg.

Ytterdør 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

59 m²/59 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Gang, Bod, Annet

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

900 000

Fradrag for festet tomt - 60 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 130	01.08.2020	Kr. 2 243	Kr. 60 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

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

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

Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Forsikring stipulert	Kr.	1 500
Kostnader vei og brøyting stipulert.	Kr.	2 000
Renovasjon og feiing	Kr.	2 750
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	1 550
Kostnader administrasjon	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 890 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

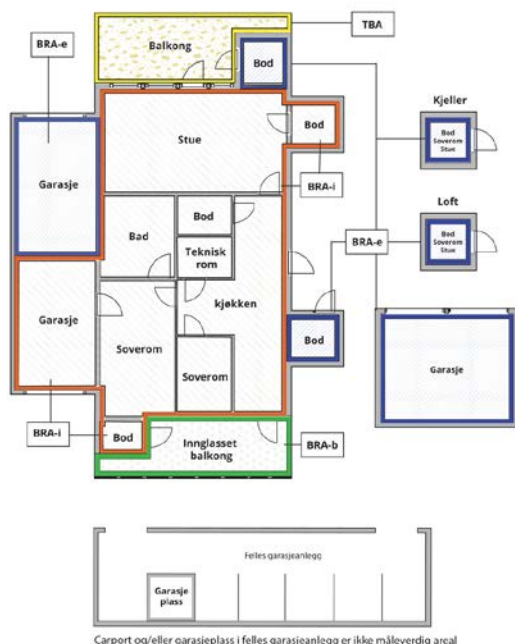
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	14
SUM	59				14
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bod, Annet		

Kommentar

Det er dør inn til område antatt å være krypkjeller, ved befaringen sitter dør fast og dette området er derfor ikke inspisert. Eier opplyser at rom under bygget benyttes som bod for lagring av utstyr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt byggetegninger i etterkant av befaringen. Tegninger stemmer i hovedsak godt overens med oppført bygning. Det er registrert en endring ved at rom merket som do/ toalettrom ikke er etablert.

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: Kun en rømningsvei med godkjente mål for rømningssvei, dette er ytterdør. Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei fra et av soverommene.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	3
SUM		6			3
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Kunden har oversendt bilde av tegninger i etterkant av befaringen.

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	55	4
Uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør
27.6.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	95	1	24	0	1050 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Kringletjernvegen 63	01.08.1970			01.08.2030		01.08.2030	
Hjemmelshaver	Bårdstu Rolf Johan						

Kommentar

Areal er oppgitt til 1050 m² i festeavtale. På kommunes kartsider er eiendommen merket med en sirkel på kartet. Dette betyr at grenselinjer/ punkter ikke er digitalt oppmålt. Avvik i forhold til grensenes plassering og arealets størrelse kan forekomme. Oppmåling av tomt er derfor å anbefale. Eiendommens adresse er Kringletjernvegen 63, hytta er merket med nr 23. Merking bør endres til korrekt nummer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Teinvassåsen i området mellom Hedalen og Nesbyen. Eiendommen ligger i populært hytte område. I nærhet av eiendommen er det høystandard skiløyper. Det er videre flere vann med mulighet for fiske og bading. Eiendommen har utsikt mot omliggende områder og normale solforhold. Eiendommen ligger ved bekken mellom Kringletjern og Trestikka.

Til Hedalen med butikker er det ca 15 km.

Til Nesbyen med butikksenter er det ca 30 km

Fra Oslo er det ca 2,5 timers kjøretur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til parkering ved Teinvassåsvegen på bomvei med elbom. Fra Teinvassåsvegen og inn i hytteområdet er det grusvei. Fra avkjøring og inn mot hytta følger en først vei ca 300 meter til parkering. Før en ta av på sti i ca 300 meter frem til hytta. Rekvirent opplyser at de pr i dag betaler for 2 p-plasser. Må videreføres for å opprettholde tilgang gjennom låst bom. Eksakt plassering for parkeringsplasser må påvises av eier ved salg av eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann medbringes eller hentes i bekk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Det er doløsning i uthus

Regulering

Eiendommen ligger i område med reguleringsplan kalt 0540R079 Teinvassåsen hytteområde. Rundt eiendommen er det områder regulert som LNFR område. Dette tilsier at landsbruksdrift med blant annet frittgående beitedyr vil forekomme i området.

Om tomten

Tomta består av festetomt med areal oppgitt til 1050 m². Tomta ligger i helning mot bekken mellom Kringletjern og Trestikka. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av gran og bjørk. Eiendommen ligger på ca 943 moh. Grunnforhold består i følge kommunens kartsider av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Tinglyste/andre forhold

Bruk av eiendommen reguleres av festeavtale. Det er ikke gitt opplysninger om andre tinglyste avtaler eller servitutter.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som høy.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat		Sjekk kart mm	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Har gitt informasjon på telefon og epost	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk av matrikelopplysninger tilgjengelig på seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.08.2024	
2	23.04.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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/MD6042>

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.	
1201250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Bårdstu	Geir Bårdstu
Gateadresse	
Kringletjernvegen 63	
Poststed	Postnr
HEDALEN	3528
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rolf Johan Bårdstu
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1972
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	458 /461

Document reference: 1201250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En av de lave Leca blokk søylene er skjev

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250038

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Teinvassåsen-Vassfaret Utvikling AS (TVU) fikk i 2019 vedtatt en reguleringsplan i Sør-Aurdal kommune for bygging av 140 nye hytter på Teinvassåsen. Detaljplanleggingen av dette området har stoppet opp etter 2,5 års konsesjonsbehandling i NVE. Dersom denne utbyggingen iverksettes, så fremgår det av reguleringsplanen at alle eksisterende hytter innenplanområdet skal tilbys innlegging av strøm til samme priser som nye hytter. Salgsobjektet ligger akkurat innenfor planområdet, men det foreligger ikke konkrete planer om fremføring av strøm til Teinvassåsen. Eiendommen er tilsluttet Kringletjern Veilag og har parkeringsplass på toppen ved Brageseter. Veien er senere fremført til hytter som ligger nærmere hytten. Ny eier vil kunne gå i dialog med hyttenaboer om å anvende biloppstillingsplasser nærmere hytta.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250038

Tilleggs kommentar

Hytta er levert av A/S Eker Dampsag & Høvleri som delvis selvbygger system basert på kombinasjon av ytterveggselementer, precut, limtre etc. Yttervegger og tak oppført av snekker fra EDH mens innvendig kledning utført av eier. Kun 12V strøm med solcellepanel hvor det ikke skal være krav om elektrikker. Installasjon og vedlikehold av solcelle anlegget er dog utført av Hedalen Hytteservice AS i 2019. Det følger også med hytten en robåt sertifisert for 4 personer og opp til 5hk påhengsmotor. Båten er type "Blinken X" fra Camo Plast A/S i Grimstad. Båten tilstand er ukjent.

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: 1201250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Bårdstu	9e4a918d86ee6cefbb4b b2024d9d6a446b38c595	18.06.2025 06:17:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Bårdstu	481e1b67bb8d0d7f50f10 dd62aa7e97cf6ee50f8	16.06.2025 15:11:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250038

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	FESTE NR 24	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	10.10.1970	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	95/1, 95/1/1, 95/1/2, 95/1/4, 95/1/5, 95/1/7, 95/1/9, 95/1/13,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	95/1/17, 95/1/20, 95/1/23, 95/1/24, 95/1/25
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.09.2014			95/1, 95/1/24
Annen forretningstype	08.09.2014			

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6723742.56	526834.74		Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BÅRDSTU ROLF JOHAN F260933*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
BRAGER SVEIN ANDERS F110674*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HEDALSVEGEN 2058 3528 3528 HEDALEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kringletjernvegen 63

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195046034		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	195046042		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195046034: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kringletjernvegen 63	H0101	95/1/24	53	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0

2: Bygning 195046042: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

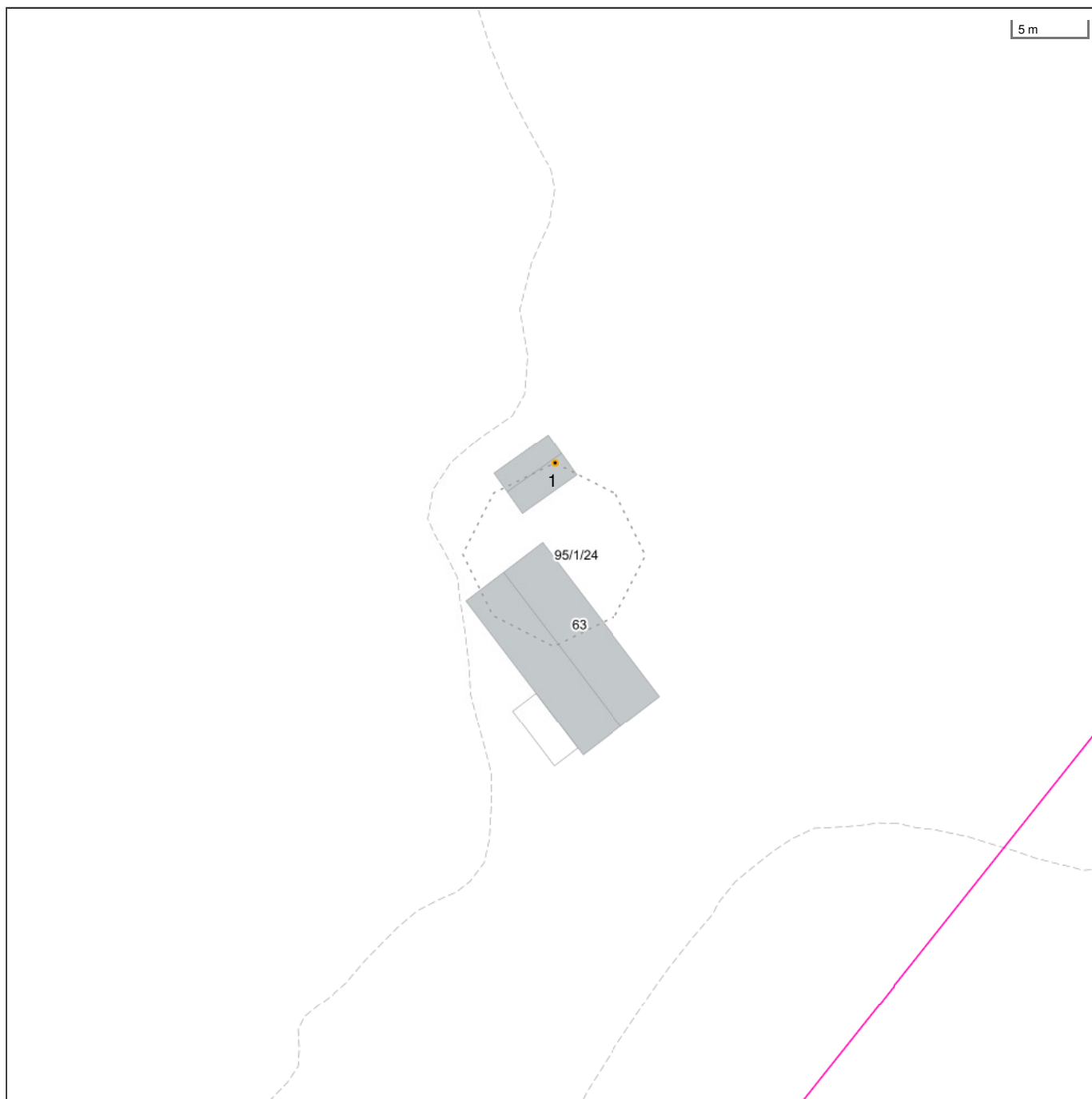
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	95/1/24	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 95/1/24/

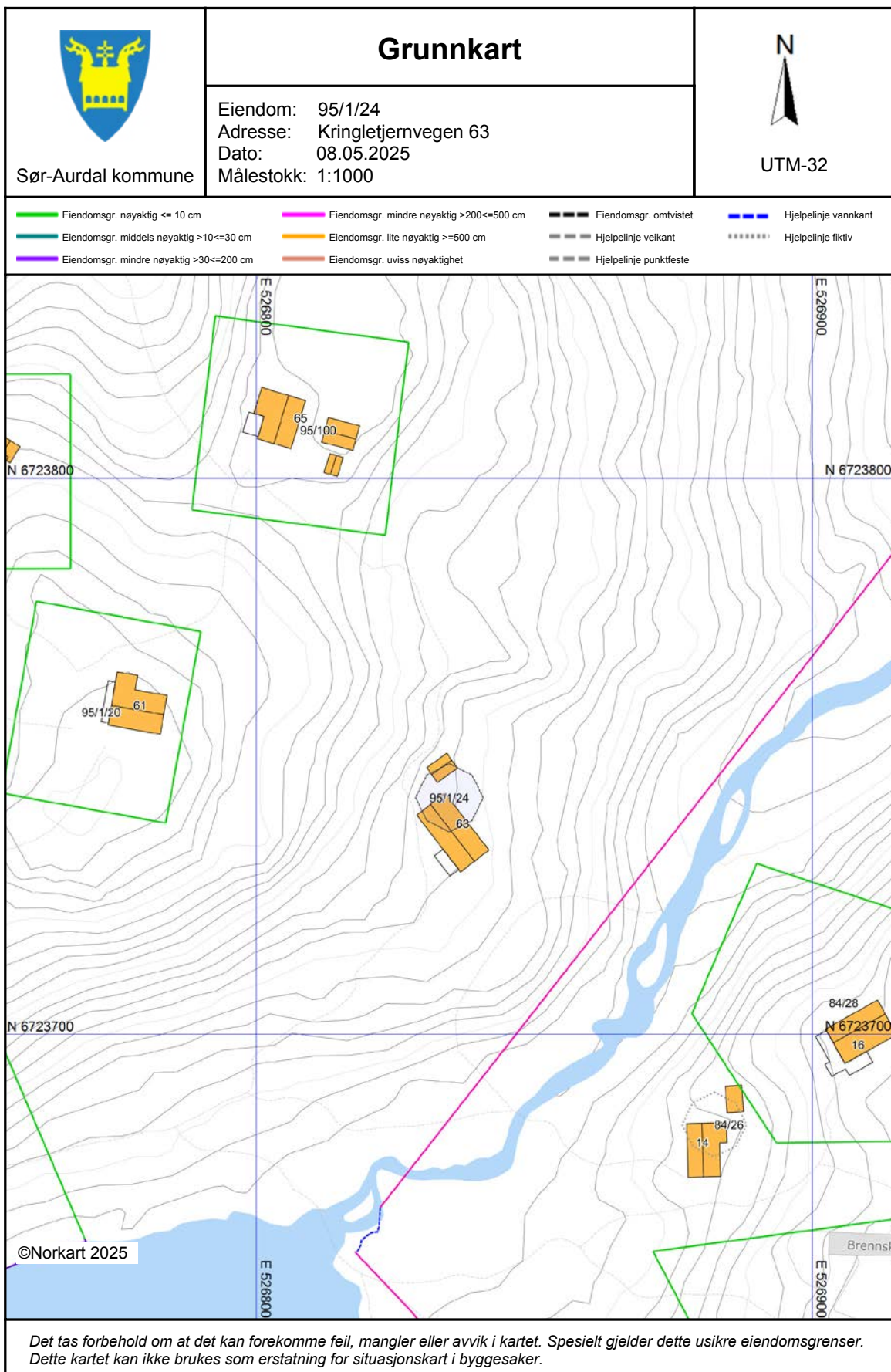


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		99,90 m ²	Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6723742,555011	Øst	526834,740832
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius
1	6723748,68	526834,74	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)		(Punkt)	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	1	Festenr.	24	Seksjonsnr.	
Adresse	Kringletjernvegen 63, 3528 HEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K004
Navn	Teinvassåsen - Søbekkseter

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² KPHensynsonenavn H810_1 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 100 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R079
Navn	Teinvassåsen hytteområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/197/Planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn BFF26



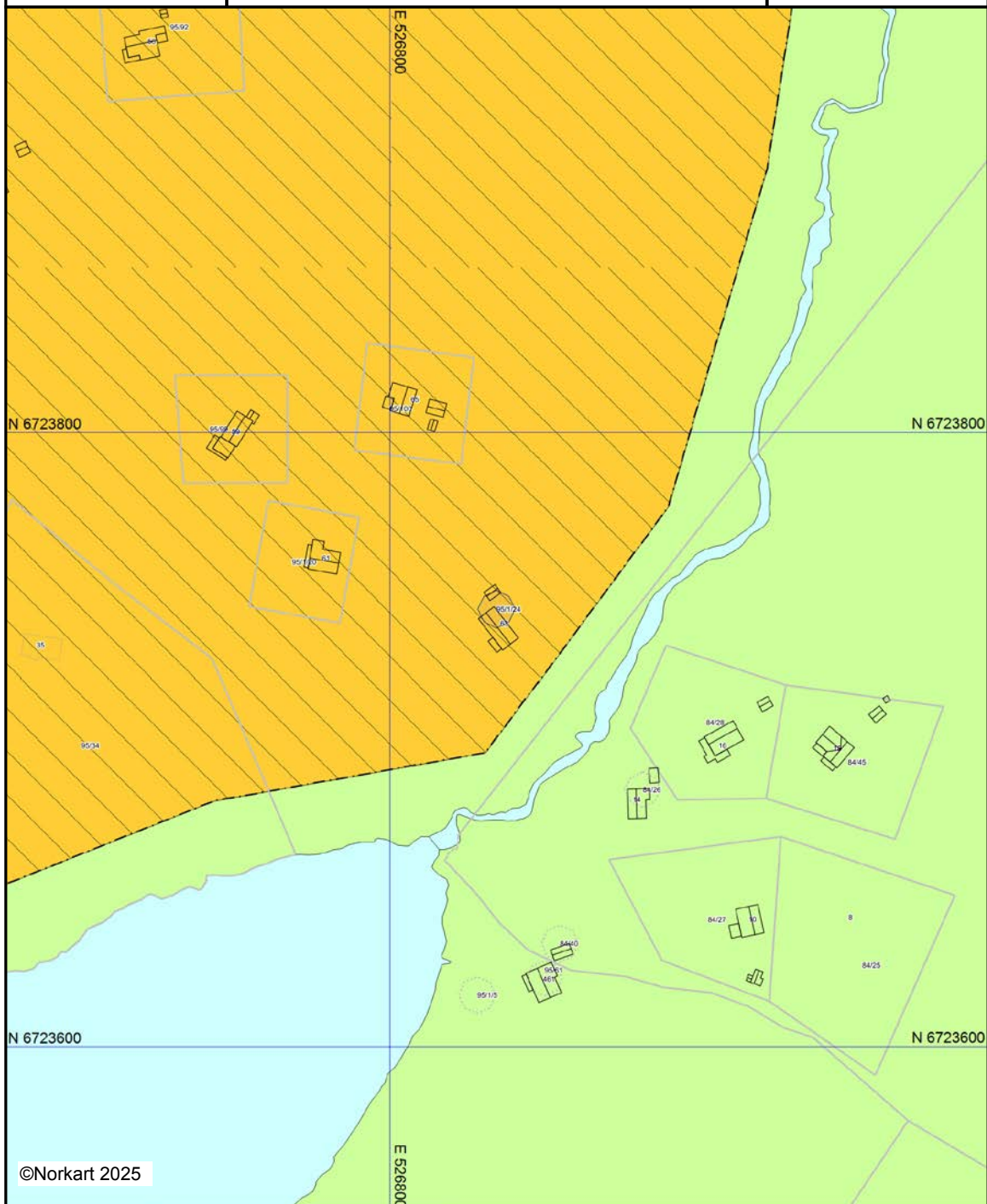
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/1/24
Adresse: Kringletjernvegen 63
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000



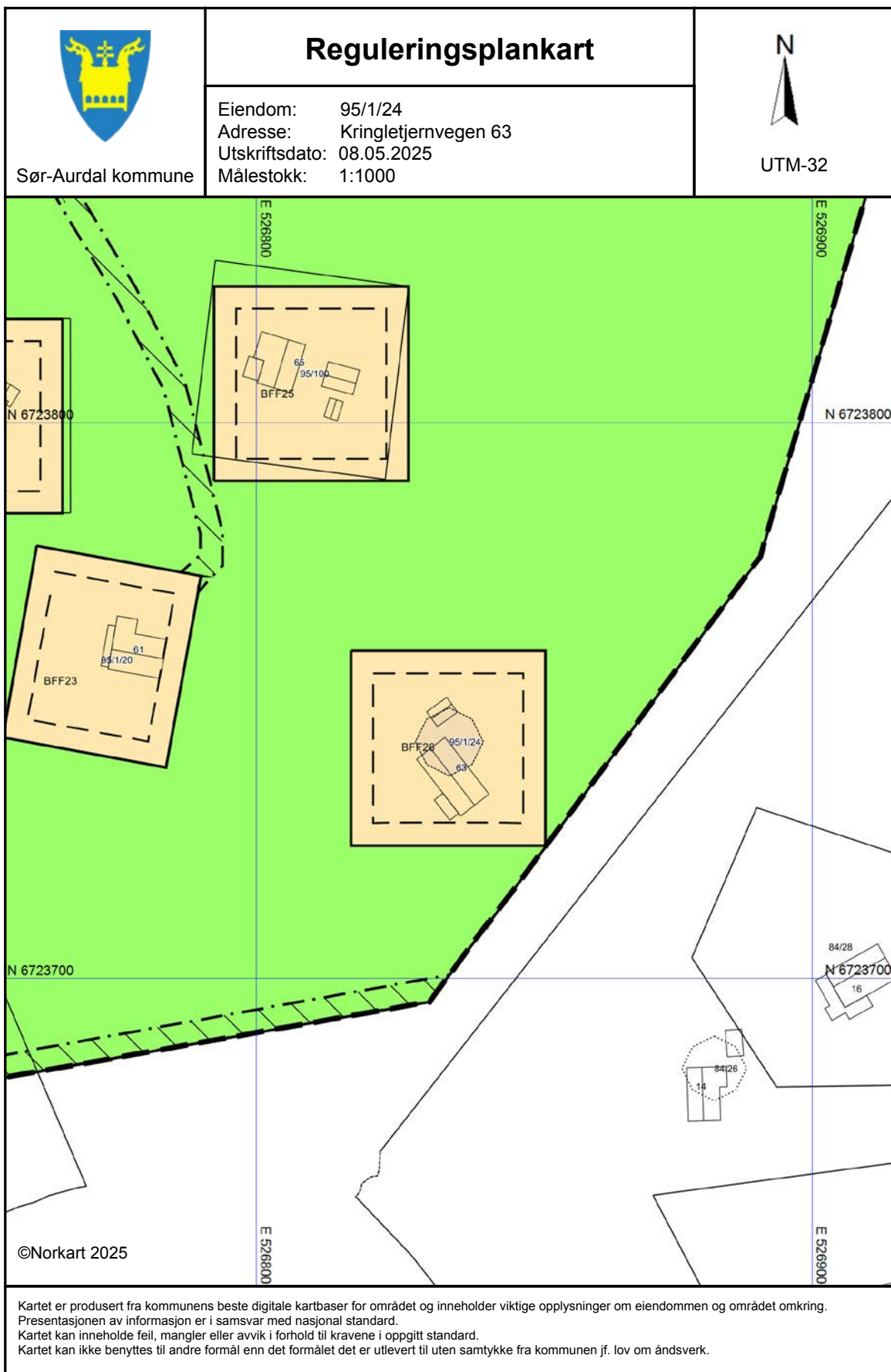
UTM-32



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*
 Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008)*
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008)*
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende areal
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
 Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*
 Gjennomføringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Infrastrukturgrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
Abc	Påskrift plantilbehør



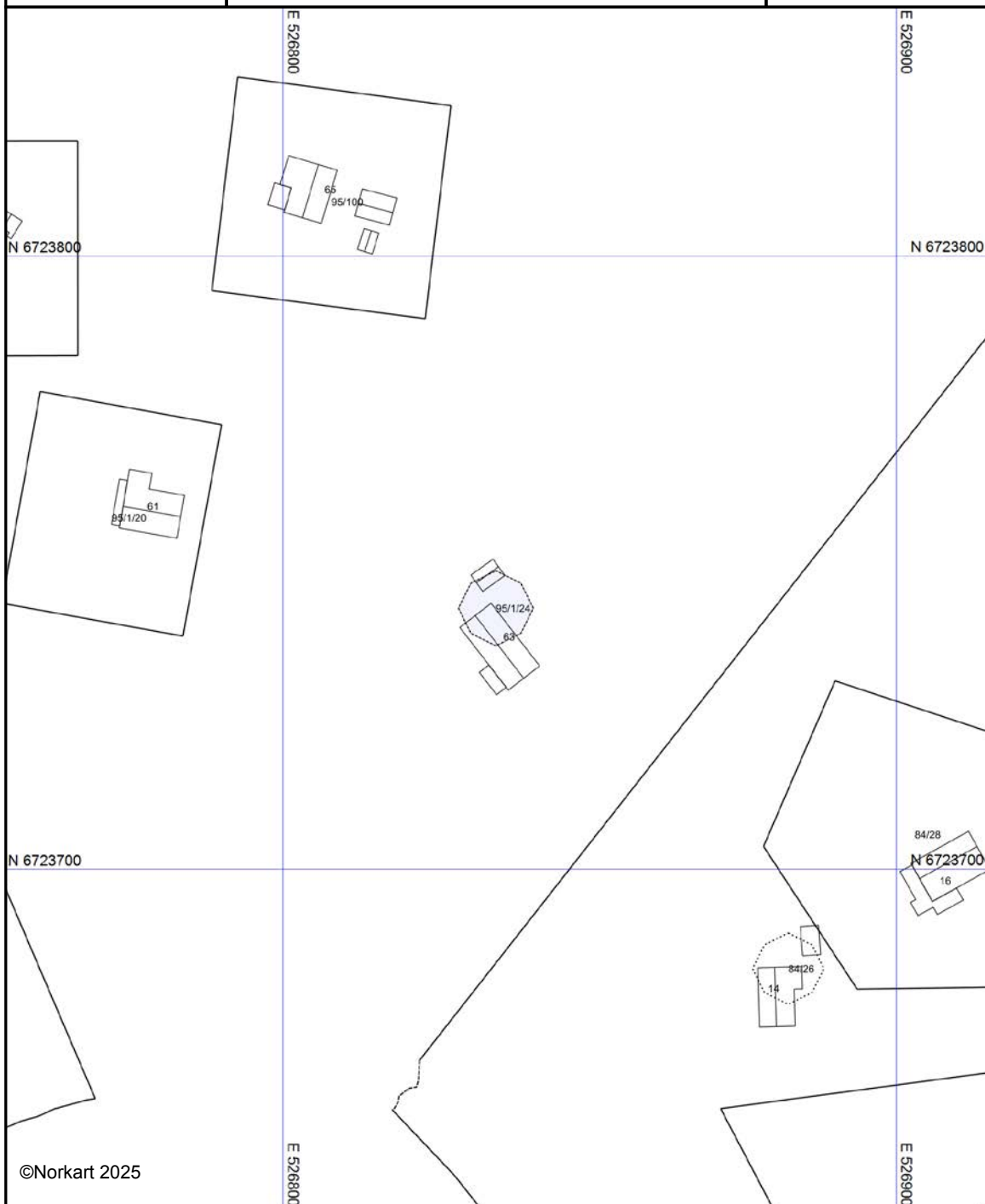
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 95/1/24
Adresse: Kringletjernvegen 63
Utskriftsdato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

MAI 2019
TEINVASSÅSEN OG VASSFARET UTVIKLING AS

Detaljreguleringsplan for Teinvassåsen hytteområde i Sør-Aurdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 0540R079

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE: 01.05.19
DATO FOR GODKJENNING AV BESTEMMELSENE: (DATO)

§ 1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for fritidsbebyggelse, med særlig vekt på landskapstilpasning og friluftsområder

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 25.4.19.

Planen vil erstatte hele reguleringsplanene for Hytteområde H8 (vedtatt 14.08.2001) og H9 Teinvassåsen (vedtatt 14.8.2001).

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- › Fritidsbebyggelse - frittliggende
- › Energianlegg

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

- › Veg
- › Annen veggrunn, grøntareal
- › Vann- og avløpsnett

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

- › Friluftsmål

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)

- › Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 3. HENSYNSSONER

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

- › Sikringssoner (PBL § 11-8, A1)
 - Frisikt
- › Infrastruktursone (PBL § 11-8 b)
 - Krav vedrørende infrastruktur
- › Områdebestemmelser (PBL § 11-8)
 - Bestemmelsesområde

- › Båndleggingssoner (PBL § 11-8 d)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 4. BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelseområder, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-7 nr.1:

- › Bestemmelsesområde for kulturminner som søkes frigitt

§ 5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Støy og annen forurensning

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstille kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer. Vannforskriftens § 12 skal vurderes i saksbehandlingen.

5.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

5.3 Terrengbehandling/utforming/estetikk

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Den enkelte bygning på tomte skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/ profiler som viser hyttas plassering i terrenget.

5.4 Masseuttak

Det tillates uttak av masser innenfor planområdet, for bruk til opparbeiding av tiltak i området. Ved avslutning av masseuttak skal området istandsettes og tilplanter med stedegen vegetasjon. Høye skrenter og bratte skråninger må sikres.

5.5 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

5.6 Vannbrønner

Det tillates vannbrønner innenfor planområdet. Disse skal i hovedsak plasseres i tilknytning til bebyggelse.

5.7 Vann og avløp

For de områdene hvor det gjennom godkjent VA-plan er planlagt fellesanlegg for vann- og/eller avløp, tillates ikke enkeltløsninger. Detaljert VA-plan skal utarbeides og godkjennes før utbygging kan tillates.

Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet.

§ 6. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

6.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

6.1.1 Plankrav (PBL § 12-7, nr.1)

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- › Tomtegrenser og byggegrenser
- › Bebyggelsens plassering og høyde
- › Bebyggelse på naboeiendom
- › Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- › Eksisterende og nytt terreng
- › Skjæringer, fyllinger og murer

Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt.

6.1.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, nr.5)

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og en garasje/uthus med totalareal på inntil $BYA=15\%$. Bebyggelsen kan imidlertid ikke overskride et samlet bruksareal (BRA) på 230 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. Største bygning kan være inntil 150 m² BRA: Anneks/garasje kan bygges med inntil 50 m². Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m² BRA.

Byggene skal plasseres i et naturlig tun. Fradeling tillates ikke.

Innenfor planområdet tillates det etablert 145 nye hytter.

Seksjonering er ikke tillatt.

6.1.3 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Følgende høydebestemmelser gjelder for området:

Tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde på 3,8m målt fra planlagt terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted være mer enn 100 cm. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks mønehøyde 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates ikke bebyggelse med oppstugu.

6.1.4 Plassering av bygg (PBL § 12-7, punkt 1)

For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Møneretningen på hovedbygningen skal være parallelt med kotene, eller vinkelrett på de.

6.1.5 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Bebyggelsen skal ha fasader bestående av tjærede, jordfargede eller grånede trematerialer i mørke nyanser. Rødlige og lyse farger godkjennes ikke.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Torv, skiferheller, tre eller sort shingel skal benyttes som takteking. Reflekterende materialer tillates ikke.

Eventuelle anneks/garasje og terrasser skal tilpasses terrenget og fritidsbebyggelsen i form og farge. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg. Parabolantennener skal være matte i fargen.

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Minst 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

6.1.6 Ubebygd areal på tomta

Ubebygd areal på tomta skal i hovedsak bevares med stedegen vegetasjon. Tilplanting med planter og trær som ikke er stedegne, tillates ikke. Oppsetting av portaler, flaggstenger eller vindmøller er ikke tillatt.

6.1.7 Gjerder (PBL § 12-7, punkt 1)

Inngjerding av hytter er ikke tillatt. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta.

6.1.8 Parkering (PBL § 12-7, punkt 7)

Det skal avsettes minimum 30 m² parkeringsareal pr hytte. Biloppstillingsplasser kan være i garasje.

6.1.9 Tomtestørrelse

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

6.2 Energianlegg

Innenfor felt merket med BE skal det anlegges høyspenningsanlegg/trafo i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør.

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

7.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides og godkjennes detaljert teknisk plan for vann- og avløpsløsning. Denne skal omfatte hele delområder.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende kommunalteknisk norm for Sør-Aurdal kommune. Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjon og stedlige myrer og åpne vannveier. Det skal etableres nødvendige grøfter og stikkrenner ved opparbeiding av veger, slik at en unngår erosjon/ skader ved store nedbørsmengder.

7.2 Kjøreveg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Veg f_SV1 skal være felles adkomst for tomtene 1-1, 1-2, 1-3, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20, 2-21, 2-22, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 2-28, 2-29, 2-30, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7, 3-8, 3-9, 3-10, 3-11, 3-12, 3-13, 3-14, 3-15, 3-16, 3-17, 3-18, 3-19, 3-20, 3-21, 3-22, 3-23, 3-24, 3-25, 3-26, 3-27, 3-28, 3-29, og 4-15 i tillegg til gnr/bnr: 83/11, 83/12, 83/41, 83/12, 83/75, 83/76, 83/77, 83/91, 83/96, 83/97, 83/98, 83/99, 83/100, 83/104, 93/15, 93/23, 93/24.

Veg f_SV2 skal være felles adkomst for tomtene 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10, 4-11, 4-12, 4-13, 4-14, , 5-1, 5-2, 5-3, 5-4, 5-5, 5-6, 5-7, 5-8, 5-9, 5-10, 5-11, 5-12, 5-13, , 6-1, 6-2, 6-3, 6-4, 6-5, 6-6, 6-7, 6-8, 6-9, i tillegg til gnr/bnr: 83/11, 83/30, 83/32, 83/33, 83/38, 83/39, 83/40, 83/42, 83/43, 83/44, 83/45, 83/46, 83/48, 83/47, 83/49, 83/50, 83/53, 83/54, 83/55, 83/58, 83/61, 83/62, 83/63, 83/70, 83/71, 83/88, 83/93, 83/95, 83/101, 83/102, 83/103, 83/105, 83/106, 83/107, 83/111, 83/113, 83/114, 95/1, 95/35, 95/38, 95/42, 95/46, 95/47, 95/50, 95/51, 95/55, 95/59, 95/64, 95/67, 95/74, 95/84, 95/97, 95/1F27, 95/1F18.

Veg f_SV3 skal være felles adkomst for tomtene 7-1, 7-2, 7-3, 7-4, 7-5, 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, 7-10, 7-11, 7-12, 7-13, 7-14, 7-15, , 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, 8-5, 8-6, 8-7, 8-8, 8-9, 8-10, 8-11, 8-12, 8-13, 8-14, 8-15, 8-16, 8-17, 8-18, 8-18, 8-19, 8-20, 8-21, 8-22, 8-23, 8-24, 8-25, 8-26 i tillegg til gnr/bnr: 95/1, 95/34, 95/41, 95/49, 95/52, 95/62, 95/65, 95/66, 95/68, 95/69, 95/88, 95/92, 95/1F2, 95/1F7, 95/1F13, 95/1F17, 95/1F20, 95/1F23, 95/1F24, 95/1F25.

Veg SV1-3 skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomst påhviler eiendommene innen planområdet, jamfør egen avtale med grunneier.

Veg o_SV4 er offentlig veg.

Veg 0_SV4 skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

Veger som krysser bekkeløp skal utformes med hensyn til bekkeløpet. Veger med vassdragskrysning skal dimensjoneres for 200-årsflom, skal utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende og generelt ivareta verneformålet i vassdraget i størst mulig grad.

7.3 Annen veggrunn, grøntareal (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt SVG kan benyttes til skjæringer/ fyllinger og parkering langs veg. Sideterrenget skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget. Grøfter, vegskråninger og skjæringer/fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det.

7.4 Vann- og avløpsnett (PBL § 12-7, punkt 1)

Områdene merket med SVA kan benyttes som avløpsanlegg. Mindre justeringer av anleggets plassering tillates dersom det gir bedre tekniske løsninger. Type renseløsning skal avgjøres gjennom teknisk plan for vann- og avløp. Det skal som hovedregel legges til rette for infiltrasjonsanlegg innenfor områdene merket med SVA. Ny bebyggelse skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsløsninger. Der det er fornuftig skal VA-anleggene dimensjoneres slik at eksisterende hytter kan koble seg til disse. De eksisterende hytter / hyttetomter som har, eller som søker om ny utslippstillatelse, skal der det er mulig og fornuftig koble seg til felles VA-anlegg.

Følgende anlegg er felles:

f_SVA1 er felles anlegg for BFF1.

f_SVA2, f_SVA3 og f_SVA4 er felles anlegg for BFF2.1-BFF2.8

f_SVA5 er felles anlegg for BFF3.1-3.5

f_SVA6 er felles anlegg for BFF3.7

f_SVA7 er felles anlegg for BFF4.1 og BFF4.2

f_SVA8 er felles anlegg for BFF4.3-4.7
f_SVA9 er felles for BFF5.1 og BFF5.2
f_SVA10 er felles anlegg for BFF3.6.
f_SVA11 er felles anlegg for BFF6.1-6.4
f_SVA12 er felles anlegg for BFF7.1-7.6
f_SVA13 og f_SVA14 er felles anlegg for BFF8.1-8.6

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §12-5 nr.5)

8.1 Friluftsmål (PBL § 12-7, punkt 1)

Området kan opparbeides/tilrettelegges for etablering av stier/ skiløyper, herunder mindre terrengendringer.

Tynning av skog og nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt.

Ved nyplanting skal stedefgen vegetasjon benyttes.

Eksisterende bebyggelse innenfor formålet tillates vedlikeholdt, men ikke bygd ut. Ved eventuelle skader (brann ol.) kan bebyggelsen bygges opp igjen med samme grunnflate som tidligere.

Det tillates etablert VA-ledninger innenfor LF-områder. Ved graving innenfor LF skal terrenget istandsettes med stedefgen vegetasjon i etterkant.

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 nr.6)

9.1 Friluftsområde sjø og vassdrag (PBL § 12-7, punkt 1)

VFV1-9 skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.

Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, (jamfør Forskrift om rammer for vannforvaltningen). I fiskeførende vassdrag skal fysiske tiltak som berører vannstanden gjennomføres i tidsrommet 15. juni til 15. september.

§ 10. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

10.1 Sikringssoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.1)

10.1.1 Frisiktsoner

Hensynssone H140_ omfatter frisiktsone ved veg. I frisiktsoner skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

10.2 Infrastruktursoner (PBL § 12-6 og § 11-8, ledd

10.2.1 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor området merket H410_ tillates det opparbeidet kabelgrøfter for fremføring av strøm. All strømfremføring skal legges som jordkabel innenfor området.

10.3 Båndleggingssone (PBL § 12-6 og § 11-8, ledd D)

10.3.1 Båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssone H730_ omfatter område hvor kulturminner skal sikres.

Innenfor båndlagt sone er det ikke tillatt med noen form for inngrep eller aktivitet uten etter tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Området skal beskyttes med gjerde i anleggsperioden.

Det skal først foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene, før tiltak etter planen realiseres. Jf. kulturminneloven § 10 skal arkeologiske granskinger bekostes av tiltakshaver. Vedtak om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder kostnader og avgrensning av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt.

§ 11. BESTEMMELSEOMRÅDER

Innenfor området markert #1- #5 finnes det registrerte automatisk freda kulturminner (ID 222162, ID 222163, ID 222164, ID 222165 og ID 222168). Før iverksetting av tiltak i medhold av detaljreguleringsplanene skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk freda kulturminnet. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes. Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, jf. kulturminnelovens § 3. Jfr. PBL § 12-7, 1. legg nr. 6.

Automatisk fredete kulturminner vist som hensynssone, jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav d. Omkringliggende areal avsatt til hensynssone jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav c. Selve kulturminnet og sikringssonen på 5 meter rundt dette inngår i bokstav d. I tillegg avsettes det et område, bokstav c, som er stort nok til å faktisk ta vare på kulturminnet.

§ 12. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

12.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge teknisk plan for fremføring av strøm. Planen skal være godkjent av Sør-Aurdal Energi.

12.2 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge teknisk plan for nye vegger og vann- og avløpsløsninger for det enkelte felt.

12.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

12.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel. Dette gjelder for nye tomter som blir etablert gjennom reguleringsplanen.

12.5 Før utbygging av vannforsyningsanleggene skal dette avklares etter vannressursloven.

Eiendom	3449 95/1/24		
Utskriftsdato	08.05.2025	Antall datasett	95

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

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

6 Berørte datasett

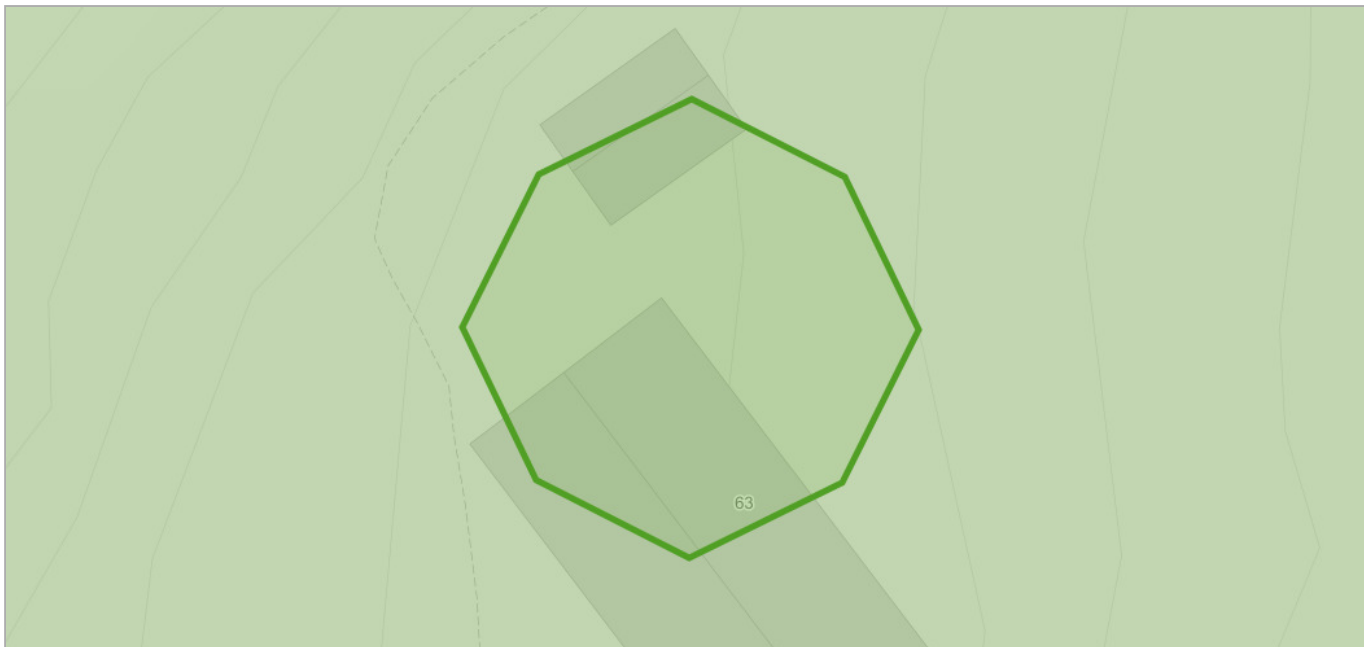
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Verneplan for vassdrag

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

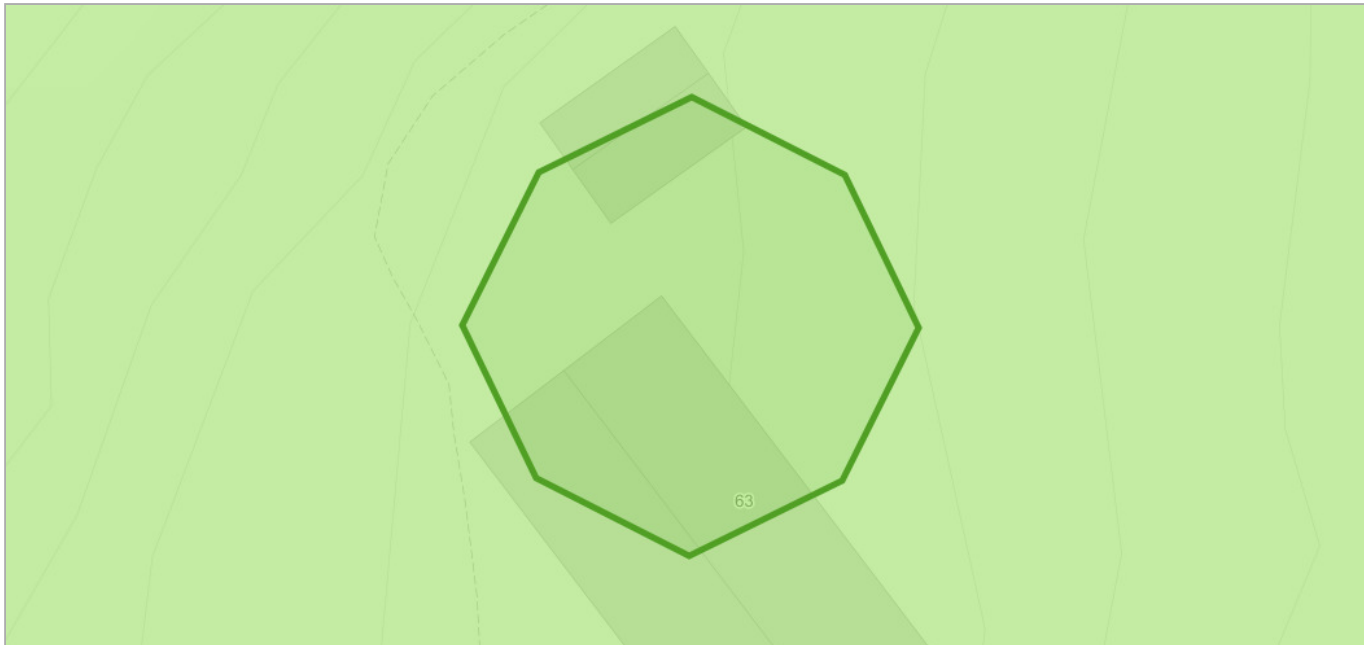
Skog

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

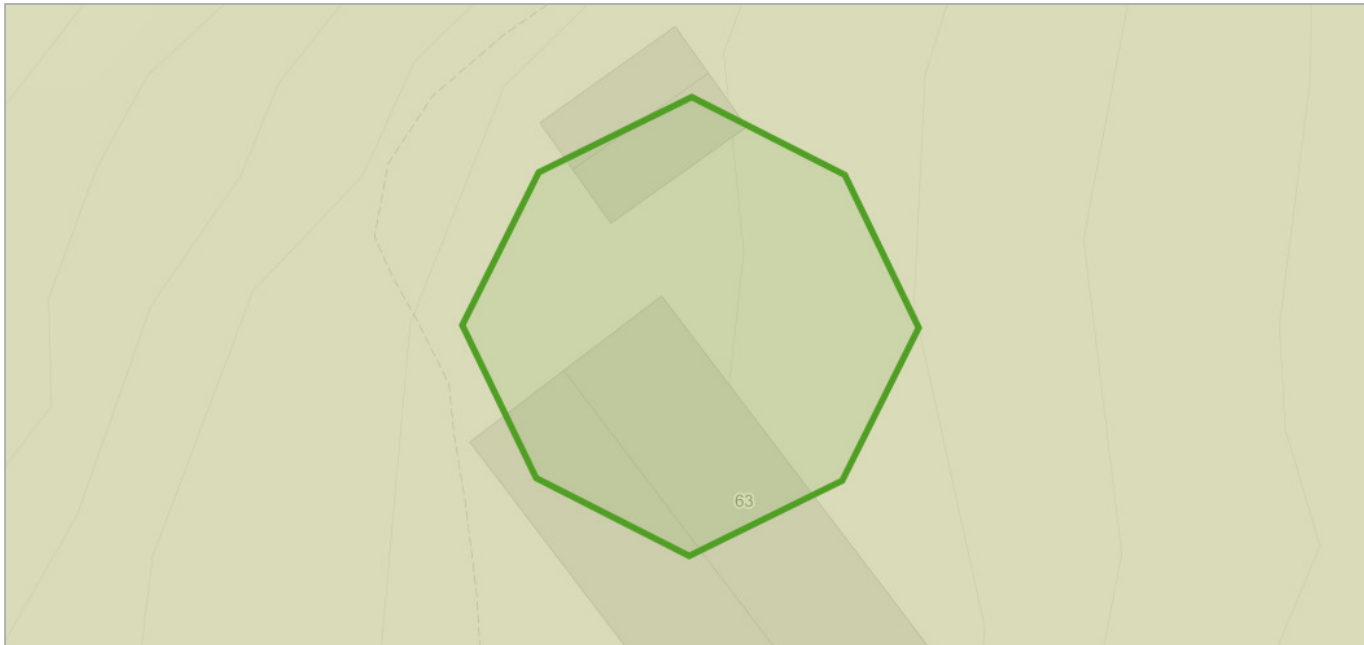
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

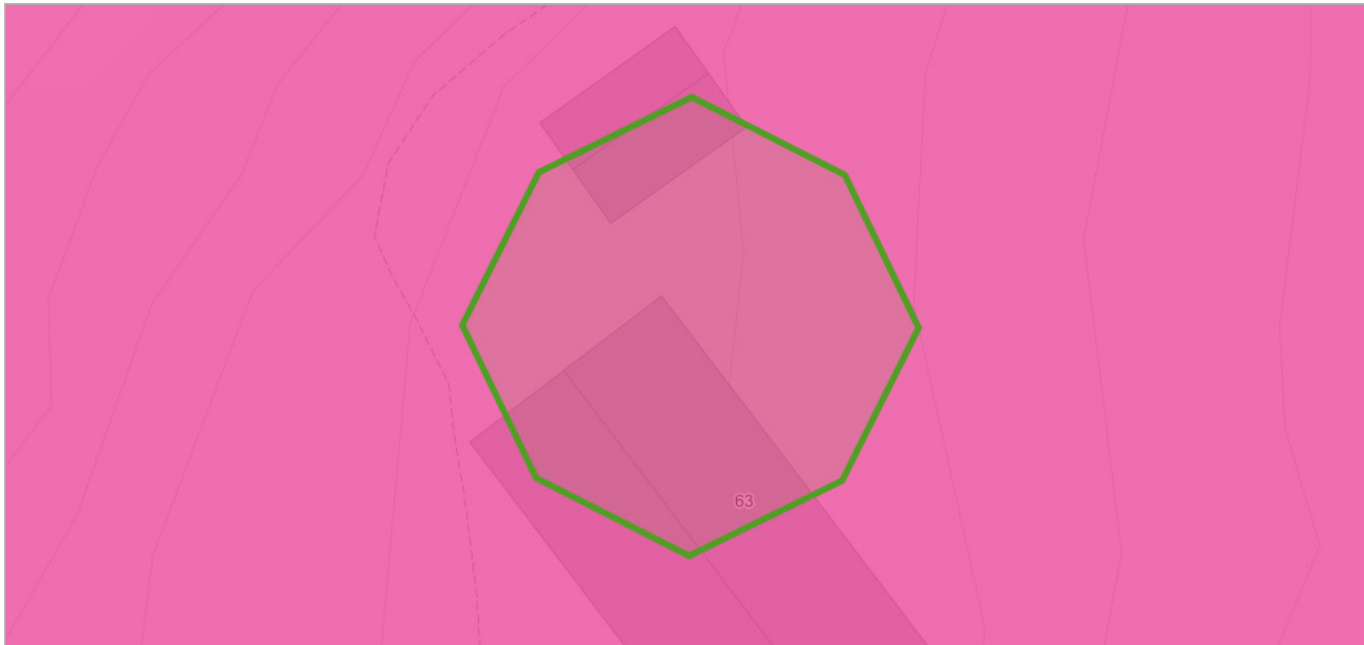
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

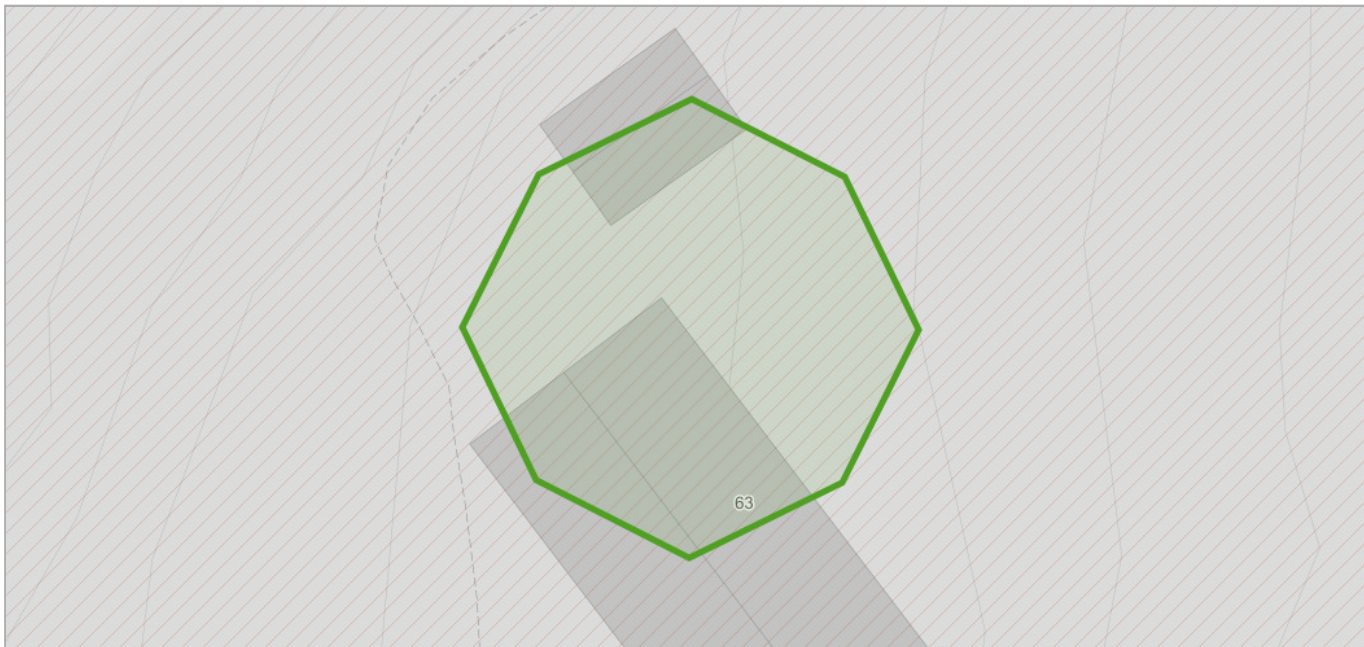
Radon aktsomhetsområde
 Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

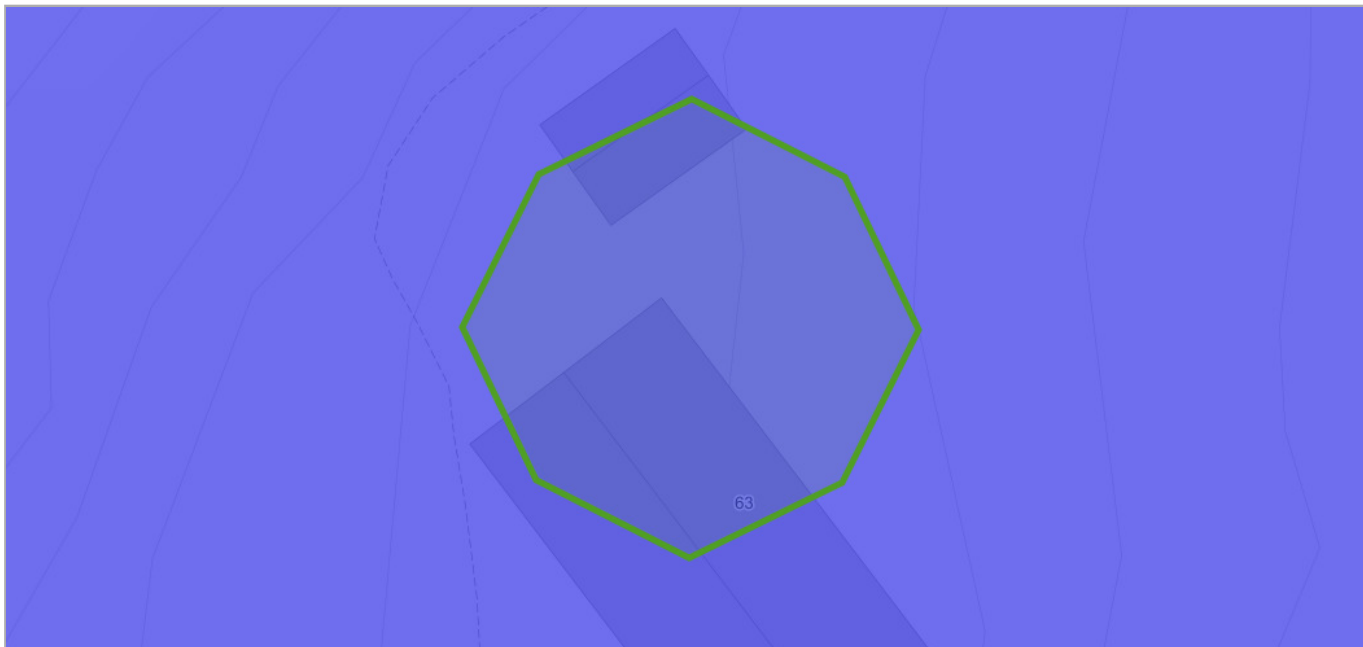
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Muggedøla



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
13.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	1	Festenr.	24	Seksjonsnr.	
Adresse:	Kringletjernvegen 63, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	1	Festenr.	24	Seksjonsnr.	
Adresse	Kringletjernvegen 63, 3528 HEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 402,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	3 998,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	385700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 543,00 kr	771,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
				Sum	4 266,25 kr	2 132,63 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	1	Festenr.	24	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	----	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	1	Festenr.	24	Seksjonsnr.	
Adresse	Kringletjernvegen 63, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

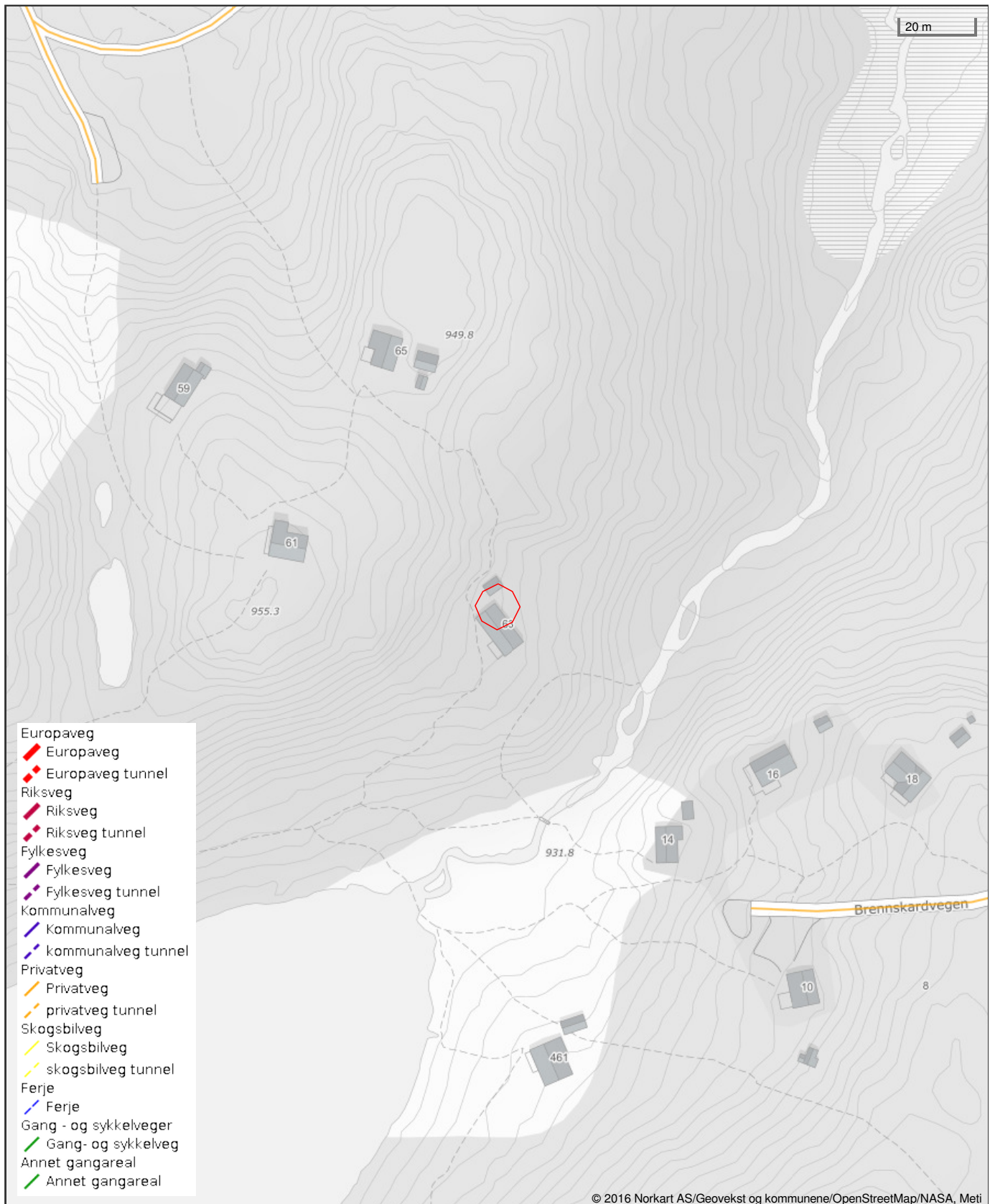
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



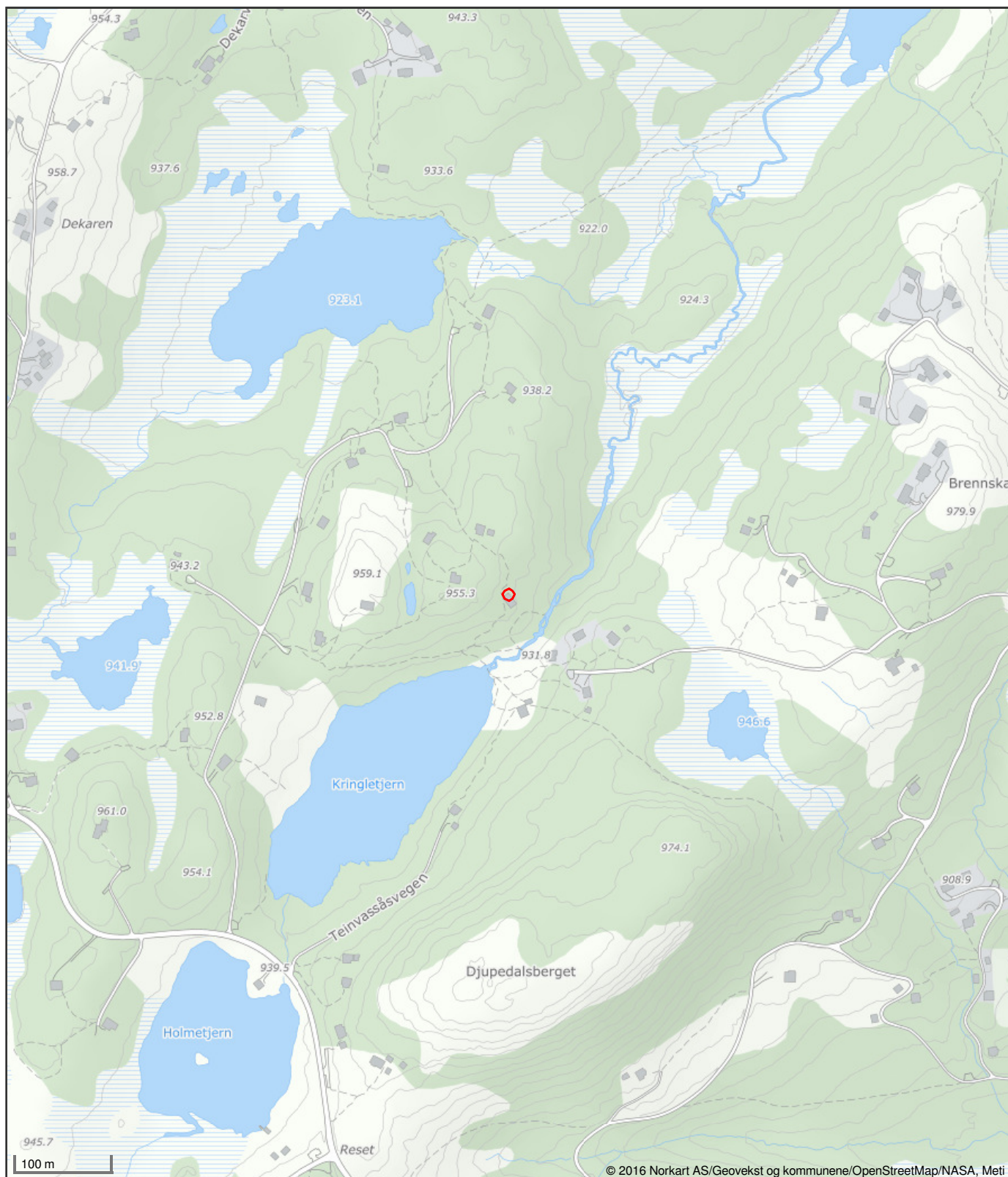
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 95/1/24/



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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 95/1/24/

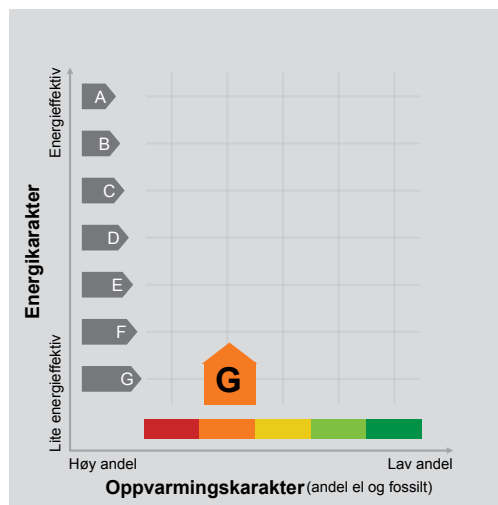


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIATTEST



Adresse	Kringletjernvegen 63
Postnummer	3528
Sted	HEDALEN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	24
Bygningsnummer	195046034
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105006
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
09.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 95 Bnr 1 Fnr 24 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kringletjernvegen 63, 3528 HEDALEN

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 95, Bruksnummer 1, Festenummer 24 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

09.05.2025 kl. 11.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

09.05.2025 kl. 11.36

Adresse(r) :

Gateadresse: **Kringletjernvegen 63**

Gatenr: **1267**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **3528 HEDALEN**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1972/1452-1/21 11.04.1972

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

BÅRDSTU ROLF JOHAN

FØDT: 26.09.1933

Påtegning til hjemmel:

2023/754741-1/200 13.07.2023
21:00

FREMTIDSFULLMAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 1972/1452-1/21

GJELDER: **BÅRDSTU ROLF JOHAN**

FØDT: 26.09.1933

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 festerett:

1970/3642-3/21 10.10.1970

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.05.2025 11:39 - Sist oppdatert 09.05.2025 11:36

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 95, Bruksnummer 1, Festenummer 24 i 3449 SØR-AURDAL kommune

LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/1686606-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
00:00

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 95 BNR: 1 FNR: 24

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Skp. kr. 5.- Dagbok nr. *3642 1970 10/10* *kr.*
BYGSELKONTRAKT Valdres sorenskrivarembete

Undertegnede Albert Brager født 10/7-1897 og
undertegnede Per Lysaker født er
blitt enige om følgende bygselkontrakt :

1: Brager som eier av gnr. 95 bnr. 1 i Sør-Aurdal
..... (nedenfor benevnt eieren),
bortleier til Per Lysaker (nedenfor benevnt leieren)
en parsell nr. 53 for et tidsrom av 10-ti- år,
regnet fra 1/8 1970.
Parsellen er oppmålt og dens areal er 1.050 m².
Da det er felles beite i trakten kan ikke tomten inngjerdnes.

2: I årlig avgift betales kr. 300.- som erlegges for-
skuddsvis for 1 år ad gangen, første gang 1/8 1970
Som sikkerhet for avgiften har eieren 1ste prioritet panterett
i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen, samt i
leieretten.
Leieavgiften følger Statistisk Sentralbyrås konsumindeks.
Regulering i forhold til denne indeks foretas hver 10de år og
leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som
konsumindeksen.
Konsumindeksen pr. 1/8 1970 legges til grunn.

3: På parsellen kan oppføres 1-en-hytte med uthus.
Hus og leierett må ikke overdras til forening eller institusjon.
Uthuset skal ikke være frittstående. Det skal benyttes kjemi-
kalieklosett. Sør-Aurdal
Anmeldelse av hytten skal skje til ~~Ringerike~~ Bygningsråd for
bygsleren setter igang hyttebygging.

4: De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp eies
av grunneieren.
Leieren avgjør hvilke trær han ønsker skal hugges for utsikten,
mens eieren avgjør tidspunktet i året da hugsten skal foregå.
Parsellen skal aldri snauhugges, men det skal foregå vanlig
forstlig hugst.
Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til géne
for nabotomt.
Grunneieren har rett til å komme fram med skogsvirke over
parsellen i nødvendig utstrekning.

5: Leieren har rett til framkjøring av byggematerialer og ved samt
framtidig rett til framkjøring av denslags, såvel over hoved-
bølet som over andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende
plikt for denne parsell.
Ved kjøring skal påsees at det gjøres minst mulig skade/ulempe
og hvis slik påføres i nevneverdig utstrekning, skal skade-
volderen rette på skaden.
Alle tomteeiere skal ha rett i fornøden utstrekning å legge sti
over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell.
Den skal legges etter naturlig tracé, mest mulig fjernt fra
bebyggelse.
Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann fra
forekommende bekker og tjern, med nødvendig adkomst.

Bekker og tjern må ikke forurenses og på hver tomt må det sørges for at avfall o.l. ikke blir liggende til gêne for naboer, og at god orden iakttas.

Eieren vil på passelig sted på hovedbølet utvise plass for henleggelse av avfall. Alle som legger avfall der må sørge for at henleggelsen ikke er sjenerlig for tomteeierne.

- 6: Ved leietidens utløp har leieren rett til å få leien fornyet for 3 nye 10 års perioder.

Regulering av leien vises til punkt 2 foran.

- 7: Eieren vil sørge for at hovedbølets nå påhvilende pantegjeld viker prioritet i de rettigheter leieren har ervervet ved nærværende kontrakt.

- 8: Bygsleren betaler utgiftene til oppmåling, stempling og tinglysning, samt salær til adv. Kjörnæs for kommisjon.

- 9: Denne bygselkontrakt er underskrevet i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene får ett.

Leierens eksemplar vil av adv. Kjörnæs bli besørget tinglyst.

- 10: Dersom felles renovasjon blir anordnet i området kan bygslere tilpliktes å være med på dette.

- 11: De til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser for hyttebygging i ~~Ringerike~~ Kommune må følges.

Sør-Aurdal

..... Hedalen

30/9

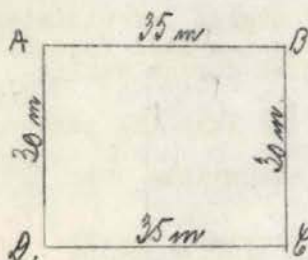
1970.

SOM EIER:

SOM LEIER:

.....
Albert Brager.

.....
Per Lysaker,
Irisveien 17.,
Oslo 8.



Tomten tar sitt utgangspunkt i A går derfra 35 m til B hvor grensen vinkler og går derfra 30 m til C hvor grensen vinkler og går derfra 35 m til D hvor grensen vinkler og går derfra 30 m tilbake til utgangspunktet A. Tomten grenser på alle kanter til hovedbølet.

Nabolagsprofil

Kringletjernvegen 63

Høyde over havet

940 m



Offentlig transport

Nerbykrysset Linje 311, 332	17 min 14.7 km
Lisbråten Linje 311, 332	18 min 15.6 km

Avstand til byer

Hønefoss	1 t 26 min
Gjøvik	1 t 55 min
Sandvika	2 t 5 min
Oslo	2 t 22 min

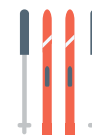
Ladepunkt for el-bil

Joker Hedalen	21 min
---------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 293 m
- 337 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Nesfjellet Alpin
- Kjøretid: 53 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

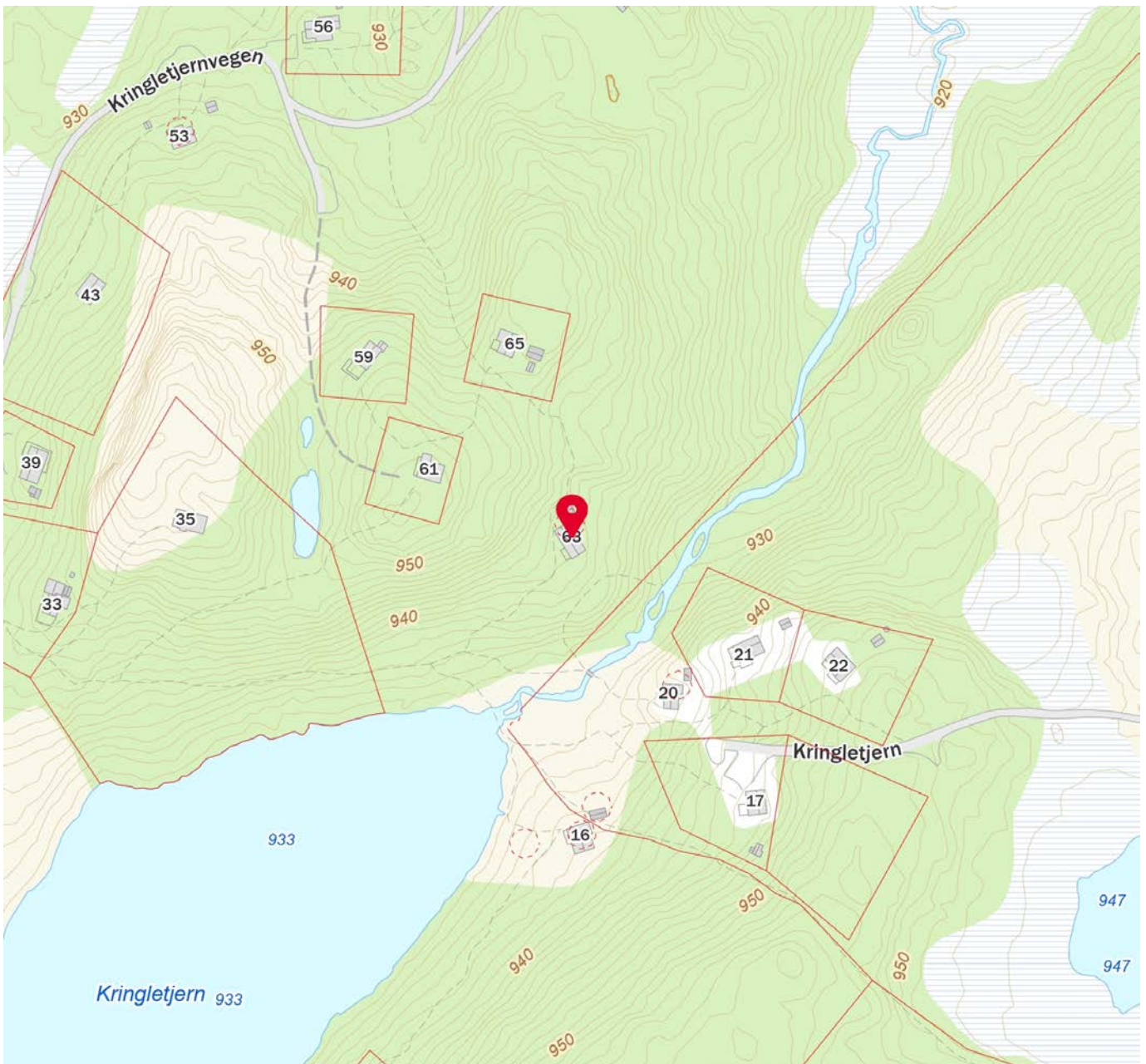
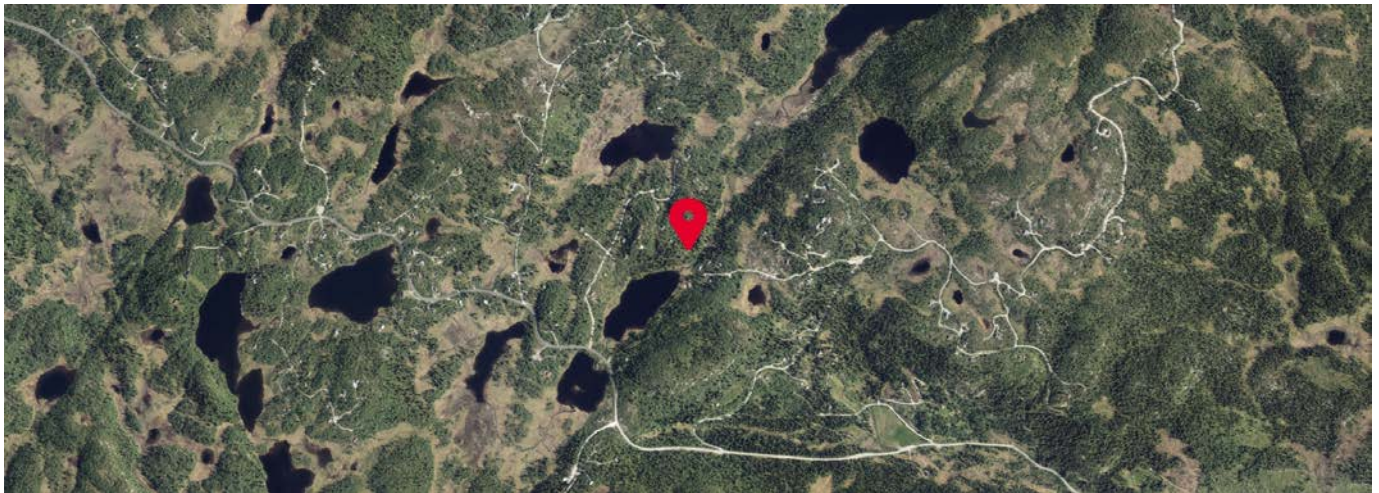
Hedalen Stavkyrkje	16 min
--------------------	--------

Sport

Hedalen barne Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min 17.1 km
Begnadalen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	25 min 21 km

Dagligvare

Joker Hedalen Post i butikk, PostNord	21 min 17.6 km
Joker Finnøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	29 min 25.3 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kringletjernvegen 63
3528 HEDALEN

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