

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Celine Høyne Fjeld

**Mobil** 473 92 955

**E-post** celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 26 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 016 140,-  
**Selger:** Odd Arne Fossholm

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1993  
**BRA-i/BRA Total** 46/80 kvm  
**Tomtstr.:** 3056.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 44  
**Oppdragsnr.:** 1201250164

# Enebolig med landlig og solrik beliggenhet. Stor tomt og flott utsikt i et naturskjønt område.

Koselig eiendom beliggende i Hedalen med flott utsikt over dalen og gode solforhold. Eiendommen består av en mindre enebolig, annekset og uthus på romslig tomt. Boligen er opprinnelig oppført som fritidsbolig i 1993, men er senere tatt i bruk som helårsbolig, og fremstår med noe vedlikeholdsbehov.

Boligen inneholder entré, stue med peis og vedovn, kjøkken, to soverom og bad. Overbygd terrasse ved inngangsparti gir en hyggelig uteplass og binder boligen sammen med annekset.

Annekset har strøm og enkel innredning, og egner seg godt til gjester. Det gjøres oppmerksom på at annekset ikke er byggesøkt og derfor ikke er godkjent til varig opphold. Uthus med gode lagringsmuligheter.

Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	46
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	72
Komunal informasjon .....	78
Info fra VKR .....	109
Formuesverdi .....	110
Dagbøker .....	113
Nabolagsprofil .....	117
Andre vedlegg .....	119
Budskjema .....	125

# Om Hedalsvegen 1349

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 45 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2

BRA-e: 2 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Sommerstue, lagerrom, utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Terrasse

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3056.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Selveiertomt som er planert rundt bygningen, for øvrig fremstår den som en naturtomt.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Hedalsvegen 1349 ligger vakkert til i Hedalen i Valdres, et område kjent for sitt åpne landskap, frodige natur og rolige atmosfære.

Boligeiendommen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold gjennom hele dagen – her kan du nyte både varm formiddagssol og gyllen kveldssol som senker seg

over dalen.

Fra eiendommen åpner utsikten seg mot flere av området mest karakteristiske landemerker. Du ser rett inn i Vidalen, med sine dype skoger og urørte naturområder, og videre mot Storrustefjellet og markante Dytthullsknatten. I tillegg strekker blikket seg innover mot det sagnomsuste Vassfaret, kjent for sin rike historie og vakre villmark.

Hedalen er en "aktiv" bygd med egen naturbarnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og en rekke lag og foreninger. Fra eiendommen er det ca. 7 minutters kjøring til barnehage og skole som ligger i samme bygg.

Joker Hedalen ligger også ca. 7 minutters kjøring fra eiendommen. Dette er en velassortert butikk med dagligvarer, medisinsalg, fiskeutstyr m.m. Butikken har fått utmerkelse fra Jokerkjeden, og yter god service til sine kunder. Et par km lengre nord for butikken finner en bensinstasjon og bilverksted. Til Nes i Ådal med butikker, servering og bensinstasjon er det ca. 14 km.

I tillegg til barnehage og skole er en av de største arbeidsplassene i Hedalen Stiftelsen Fekjær. Her tilbys det døgnbehandling og poliklinisk spesialisthelsetjeneste innen psykisk helsevern, samt behandlingstilbud innen tverrfaglig spesialisert rusbehandling. Fekjær er med dette en stor og ettertraktet arbeidsplass hvor de på sine nettsider opplyser å ha ca. 80-90 ansatte.

Bygda er også kjent for Hedalen Stavkirke, som trolig stammer fra år 1163, og er med det den eldste stavkirken i Valdres. For mange er området også kjent gjennom forfatterne Mikkel Fønhus og Edvard Elsrud, som la mye av handlingene i sine bøker til Hedalen og områdene i Vassfaret.

Hedalsområdet byr på mange flotte hytte- og stølsområder, som Søbekkseter/ Hellsenningen, Teinvassåsen/Åurtjernåsen, Fledda, Vassfaret, Muggedalen m.m. Disse er alle områder med flott natur og variert terreng godt egnet for korte og lengre turer på ski, sykkel eller til fots. Dersom en ønsker å oppsøke løypenettet på fjellet, er det ca. 15. min biltur til Hedalsfjella. Om ikke dette er nok, finner en Hedalen idrettslag sin lysløype ved Hedalen barne- og ungdomsskole. Ønsker en å stå på slalåm, kan en oppsøke Valdres Alpinsenter som ligger ca. 6 mil unna. Hedalen har også gode muligheter for jakt- og fiske. Mange fine turtips og mer informasjon om bygda kan en finne på <https://hedalen.no/bolyst/naturopplevelser/>

Boligen ligger ca. 36 minutters kjøring fra kommunesenteret Bagn, noe som gir god balanse mellom landlig ro og tilgang til sentrale tjenester. Avstand til Nes i Ådal med bl.a. butikk er ca. 14 km og til Hønefoss er det ca. 69 km. Fra Hedalen går det vei over til Nesbyen i Hallingdal med f.eks. Bjørneparken i Flå, Langedrag Naturpark på Tunhovd og Tropicana på Gol.

Dette er et sted der naturen virkelig får spille hovedrollen – en beliggenhet som kombinerer ro, sol og storslått utsikt.

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Enebolig, anneks og uthus.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/Glenn Rotebakkdokken

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Enebolig:

Byggeår: 1993

Tilbygg / modernisering:

2017: Modernisering: Ny kjøkkeninnredning og nytt sikringsskap dette året.

Standard :

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

Vedlikehold :

Normalt vedlikeholdt.

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er av profilerte stålplater. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, taktekking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en

fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Det er ikke montert takrenner.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak av sperrer. Det er ikke kjent om takkonstruksjonen er lufttet.

Vinduer: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Dører: Ytterdør er kompaktlaminert. Utvendig bod har plassbygd dør av kledningsbord.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget terrasse utført i tre uten for inngangsparti (7 m<sup>2</sup>).

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Dekke er av bjelkelag.

Pipe og ildsted: I stue/kjøkken er det vedovn og åpen murt peis tilknyttet elementpipe av lettklinker. Pga. snø/glatt takteking ble pipen ikke besiktet over tak.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Drenering av ukjent utførelse.

Grunnmur og fundamenter: Ringmur av plasstøpt betong satt rett på stedlige masser.

Terrengforhold: Boligen ligger i hellende terreng, innenfor ras- og flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Avløp går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med inntrekk varmekabel og er fra 1993. Det er privat brønn felles med nærmeste nabo.

Septiktank: Avløp går til tett tank av betong ifølge eier. Tanken er ikke besiktet pga. snø.

Anneks:

Byggeår: 2017

Standard :

Enkel standard.

Oppført på støpt fundament/plate. Yttervegger av 2"plankelaft. Vinduer av tre med enkle glass. Ytterdører er kompaktlaminert, bod har av tre med enkelt glass. Saltak av sperrer tekket med profilerte stålplater. Innvendig er det lagt tregulv. Bygningen har innlagt strøm med stikkontakter og belysning. Bygningen er ikke isolert, dvs ikke egnet for vinterbruk. Oppført terrasse av tre på tre kanter (38 m<sup>2</sup>).

Uthus:

Byggeår: 1993

Standard :

Enkel standard.

Oppført på enkle fundamenter av steiner satt direkte på grunnen. Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu med enkelt glass. Ytterdør av tre. Taket er et saltak tekket med bølgeblikk. Innvendig er det bordgulv lagt på bjelkelag.

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

Taktekking:

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

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

Veggkonstruksjon:

Registrert mosedannelse nederst på langvegg mot nordøst, må ses på som en begynnende fuktskade. Det er stedvis ikke tettet mot mus i bunnen av kledning. Det er risiko for at mus kan ta seg opp bak kledningen og inn i konstruksjonene om det finnes åpninger. Mus kan gjøre skade i form av skade på isolasjon samt skape luktplager.

Konsekvens/tiltak: Ref. punkt Nedløp og beslag, det bør monteres takrenner for å unngå takdrypp som spruter opp igjen fra bakke til kledning. Det bør monteres museband eller lusinger for å forhindre mus tar seg opp bak kledningen, f. eks opp til kaldtloft.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er råteskader i himling av trepanel rundt pipe som følge av taklekkasje.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres nærmere undersøkelser i takkonstruksjonen. Råteskader i selve takkonstruksjonen eller undertak kan ikke utelukkes.

Vinduer:

Registrert at enkelte vinduer henger i pakninger, dvs pakninger løsner fra karm.  
Konsekvens/tiltak: Pakninger må utbedres/limes alternativt skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverk har noe værslitasje.  
Konsekvens/tiltak: Rekkverk har behov for vedlikehold.

Overflater:

Registrert fukt- og råteskader på himling av trepanel rundt pipe. Gulv i samme område bak pipe har også noe skade. Det ble ikke målt fukt i området på befaringen. Eier opplyser det ikke har vært lekkasje etter at pipe ble pakket inn i presenning.  
Konsekvens/tiltak: Det er behov for lokal reparasjon av himling og tregulv.

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er for liten avstand (< 10 cm) fra vedovn til brannmur/peis. Det er ikke ildfast stein i ildrom peis.  
Konsekvens/tiltak: Det må opprettes tilstrekkelig avstand fra ovn til pipe/brannmur, dette for å unngå overoppheting av ovn og brannmur. Det må foretas lokal utbedring av pipe. Det bør monteres ildfast stein i ildrom peis, lettklinker er ikke egnet i ildrom.

Krypkjeller:

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken.  
Konsekvens/tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige dører:

Registrert dør til soverom 2 subber karm.  
Konsekvens/tiltak: Innerdør har justeringsbehov.

Andre innvendige forhold:

Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn.  
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales, mulige åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

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

Konsekvens/tiltak: Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

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

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### Vannledninger:

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

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

#### Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Registrert ved nedtrekk av klosett noe treghet, som er nærliggende å tro har en sammenheng med manglende lufting av avløpet.

Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

#### Andre VVS-installasjoner:

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

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

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har setninger som forplanter seg videre oppover i konstruksjonene, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmur/fundamenter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en hytte som dette. Tilstanden bør overvåkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Vannkvalitet må dokumenteres. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

-----

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

Nedløp og beslag:

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

mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Ifølge eier har det vært utettheter med pipebeslag, av den grunn er pipe pakket inn med presenning.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Stigetrinn for feier må monteres. Det bør monteres takrenner med nedløp, dette for å unngå takdrypp spruter opp på ytterkledningen og skader denne (antydninger til mosedannelse i dag). Takvann må også ledes bort fra bygningen. Det må påregnes nytt pipebeslag. Presenning anbefales ikke så lenge det fyres i vedovn/peis av hensyn til brannsikkerhet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 23 mm over 2 meter og 60 mm over lengden av rommet. Det ble også målt i soverom sør uten at det ble avdekket avvik her.

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. Kostnadene som er estimert er eksklusiv kostnader til renovering av overflater. Her er kun eventuell oppretting estimert.

#### 1. Etasje - Bad - Membran og tettesjikt - Vegger:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger og noen boliger fra tidsepoken. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtzone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett.

Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f. eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv

uttørking. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon:

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom. Vifte må sjekkes eller byttes.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

-----

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

Terrengforhold:

Boligen ligger i hellende terreng, innenfor ras- og flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

-----

Helse, miljø og sikkerhet:

Pulverapparat 6 kg (2021). Røykvarsler med batterispenning.

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

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke behov for tiltak ift. jord- og flomskred, men ved utbygging kan kommunen kreve fagkyndig skredfareutredning.

### **Verditakst**

Kr 950 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Pkt. 4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Det har vært lekkasje i Pipa. Trenger en ny pipehatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser rundt pipa. Bruker en presenning som pipehatt. Det fungerer.

- Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2016

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet terrassen. Bygget en sommerstue.

- Pkt. 15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Firmanavn: Asle Lie.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen rør. Ingen stor greie.

- Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

- Pkt. 18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Firmanavn: Snekkerfrua i Sør Aurdal. Beskrivelse av arbeidet: Laget nytt kjøkken med oppvaskmaskin, induksjonstopp og steikeovn.

Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Firmanavn: Espen lie. Beskrivelse av arbeidet: Elektriker arbeid. Til det nye kjøkkenet og sommerstua. Satte opp nytt sikringsskap. Hadde El sikkerhet tilsyn i sommer 2025. Alt er godkjent.

Hvilket år ble jobben fullført? 2015 Firmanavn: Eidsiva Bredbånd. Beskrivelse av arbeidet: Har lagt inn Altiboks internett. Til TV og PC. Kabler i bakken. Fungerer utmerket.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Sør Aurdal Energi. Beskrivelse av arbeidet: Alle strømkabler er lagt under bakken. Også på naboeiendommen.

Pkt. 19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Trenger en ny pipehatt. Har midlertidig løsning nå. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser og presenning over pipa.

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Firmanavn: Espen Lia. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og strøm til sommerstue og det nye kjøkkenet.

Pkt. 26: Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Utvida terrassen og satt opp en sommerstue. Malt husene. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Denne sommerstuen brukes som gjestehytte og selskapsrom på sommer halvåret. Den ligger på samme terrassen som boligen. Det er 3 bygg som er godkjent av kommunen.

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller

skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Den ligger nær fylkesveien. Har fin utsikt og natur skjønne omgivelser. Deler brønn med naboen. 2 eneboliger som har felles brønn. Fungerer bra. Eiendommen ligger 12 km fra Nes i Ådal. 8 km til nærmeste butikk i Hedalen i Valdres. Tomten er stor og kan brukes til mye. Eiendommen ligger ikke sentralt.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Enebolig:

Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Overbygd inngangsparti med terrasse.

Anneks:

Sommerstue, lagerrom, utvendig bod.

Terrasse.

Uthus med bodplass.

### **Standard**

Eiendommen ligger idyllisk til i Hedalen, vendt mot sørvest med gode solforhold gjennom dagen og en flott utsikt utover dalen og omkringliggende natur. Området byr på fine turmuligheter året rundt, og i Hedalen finner du både skole, barnehage og dagligvarebutikk, noe som gjør beliggenheten praktisk enten du ønsker fast bolig eller et fritidssted.

Eiendommen består av en mindre enebolig oppført i én etasje, samt anneks og uthus, alt plassert på en romslig tomt med gode utearealer. Boligen ble opprinnelig oppført som fritidsbolig i 1993, men er senere tatt i bruk som helårsbolig. Eiendommen fremstår med noe vedlikeholdsbehov, men har et hyggelig og innbydende preg med gode muligheter for videre utvikling.

Boligen har et overbygd inngangsparti med terrasse som gir plass til en mindre sittegruppe – et fint sted å nyte rolige dager ute. Terrassen fungerer også som en naturlig forbindelse mellom boligen og anneksset. Fra inngangspartiet kommer du inn i en liten entré med plass til yttertøy og sko.

Innvendig har boligen en gjennomgående, lun stil med malte tregulv, malte trepanelvegger og himlinger i malt trepanel. Stua har en hyggelig atmosfære med plass til både en mindre sittegruppe og en komfortabel sofakrok. Flere vindusflater gir rommet en god romfølelse og rikelig med naturlig lys. Oppvarming skjer via både åpen peis og vedovn, som sammen bidrar til en varm og koselig stemning.

Kjøkkenet har innredning i malt heltre med benkeplate i behandlet furu. Det er nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål, samt integrert komfyr, induksjonstopp og ventilator. I tillegg er det plass til frittstående oppvaskmaskin.

Boligen har to gode soverom, begge med plass til garderobeskap og ønsket møblering.

Badet er utstyrt med vinylbelegg på gulv og vegger i malt trepanel. Her finner du servantskap med heldekkende servant, speil, høyskap, toalett og dusjkabinett. Badet har også opplegg for vaskemaskin samt vegghengt varmtvannsbereder på ca. 80 liter.

Rett ved inngangsdøra er det en praktisk utebod som egner seg godt til oppbevaring av ved, utemøbler og fritidsutstyr.

På eiendommen står også et annekst oppført i 2" plankelaft. Bygningen er ikke isolert og er derfor ikke egnet for vinterbruk. Den har innlagt strøm og er innredet med oppholdsrom, en åpen bod benyttet som kjøkkenkrok samt et lagerrom. I enden av oppholdsrommet er det en åpen hems. Annekset egner seg godt til bruk ved besøk av gjester, samtidig som det gir mulighet for ekstra privatliv. Det er også en utvendig bod tilknyttet bygningen som gir ekstra lagringsplass. Det gjøres oppmerksom på at annekset ikke er byggesøkt og derfor ikke er godkjent til varig opphold.

Uthuset på eiendommen har innvendig bordgulv og gir ytterligere lagringsmuligheter.

Hedalsvegen 1349 er en hyggelig eiendom med landlig beliggenhet. Den gir gode rammer for et enkelt og naturnært liv med fine uteområder og flott utsikt.

### **Innbo og løsøre**

Boligen selges møblert og utstyrt som på visning.

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

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eidsiva bredbånd.

### **Parkering**

Parkering på egen eiendom.

## **Diverse**

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.

Nabo har tinglyst rett til å benytte veien som går over eiendommen, jf. tinglyst avtale.

Kunden har selv valgt takstmann. Taksten er utført av en ansatt i et godt etablert firma som benyttes av flere meglerkjeder i Valdres.

Firmaet eies delvis av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

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](http://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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Strøm og vedfyring.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

Info fra Sør-Aurdal Energi AS:

Strømanlegget i Hedalsvegen 1349 ble sist kontrollert den 02.09.2025.  
Forbruket i 2025: 8216 kWh. Strøm vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 990 000

### **Omkostninger kjøper**

990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

26 140 (Omkostninger totalt)

43 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 016 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 033 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 035 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 4.046,25

Brannsyn, feiing: kr. 686,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.142,-

Tilsynsgebyr privat avløp kr. 500,-

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.344,- + tømt volum kr. 1.134 ,- pr. m3.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 263 852 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 055 408 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

I tillegg må man påberegne utgifter til vedlikehold og brøyting av vei.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 103, bruksnummer 44 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:

3449/103/44:

27.10.1986 - Dokumentnr: 5277 - Bestemmelse om veg

10.04.2025 - Dokumentnr: 410963 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:103 Bnr:2

Bestemmelse om vedlikehold

10.04.2025 - Dokumentnr: 410963 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:103 Bnr:2

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.06.1986 - Dokumentnr: 2953 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:103 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 920571 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:103 Bnr:44

27.10.1986 - Dokumentnr: 5277 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:103 Bnr:8

Rett til kloakkanlegg

### **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.

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

Anneks:

Det er ikke mottatt byggetegninger. 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.

Uthus:

Det er ikke mottatt byggetegninger. 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.

Det opplyses at anneks og uthus er registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen hos kommunen.

### **Vei, vann og avløp**

Det er adkomst til eiendommen fra fylkesvei 243 med privat vei opp til boligen.

Privat vannforsyning, felles borebrønn med nabo.

Info fra kommunen:

Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer.

Se vedlegg i salgsoppgeve.

Privat avløp.

Her er det registrert en 6 m<sup>3</sup> tett tank, som tømmes årlig med slamsugebil. Sist tømt 17.07.2025.

Info fra kommunen:

Denne boligen har et eldre avløpsanlegg.

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

Se vedlegg i salgsoppgave.

### **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%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf

Delarealer:

Delareal: 3 057 m

Bestemmelse Områdenavn: Retningslinje

KPBestemmelse Hjemmel: krav om reguleringsplan

Delareal: 3 057 m

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks.

allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Høy forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- 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 2,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Ansvarlig megler**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler  
[fredric.bacher@aktiv.no](mailto:fredric.bacher@aktiv.no)  
Tlf: 478 14 975

### **Ansvarlig megler bistås av**

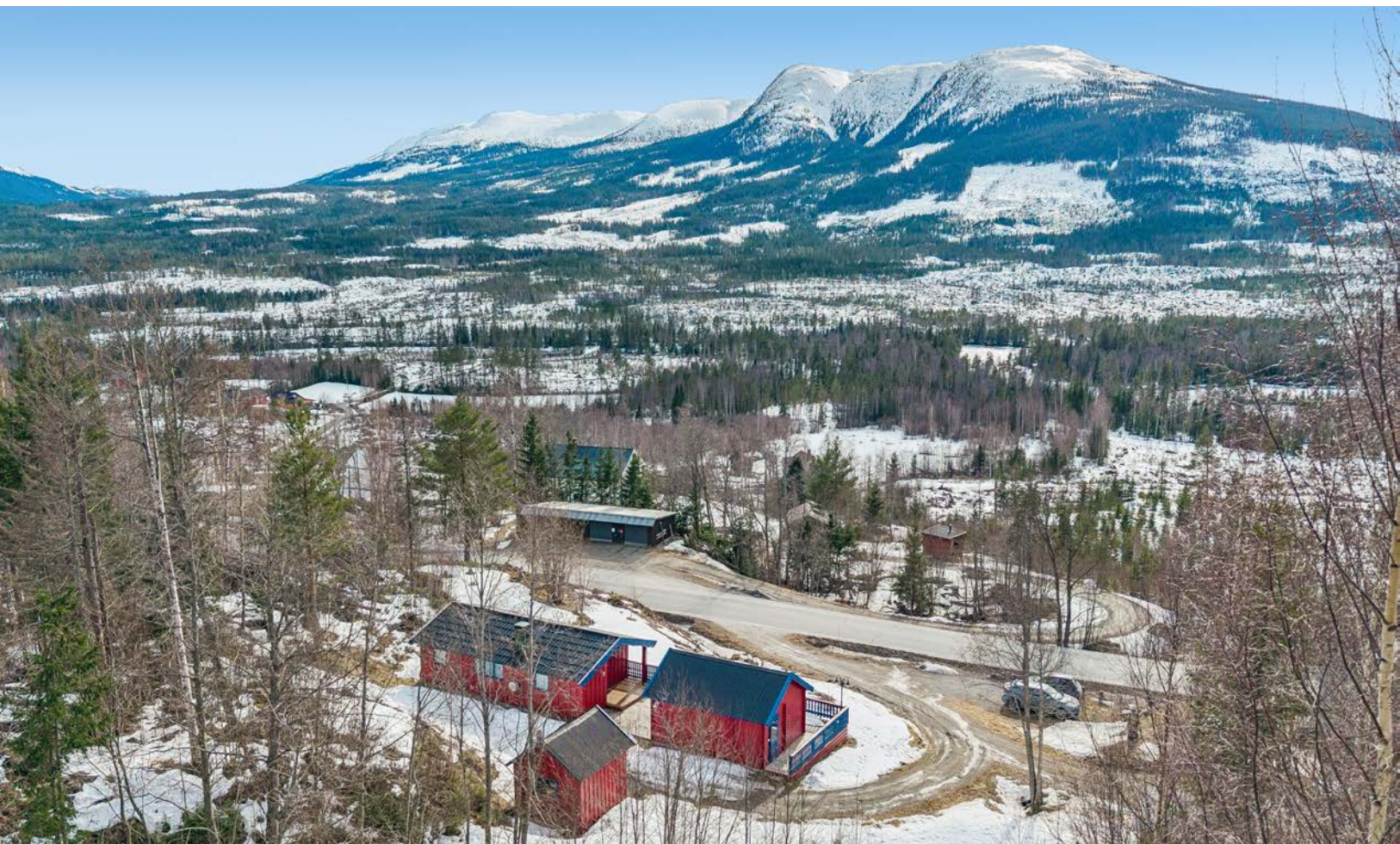
Celine Høyne Fjeld  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[celine.hoyne.fjeld@aktiv.no](mailto:celine.hoyne.fjeld@aktiv.no)  
Tlf: 473 92 955

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

09.04.2026











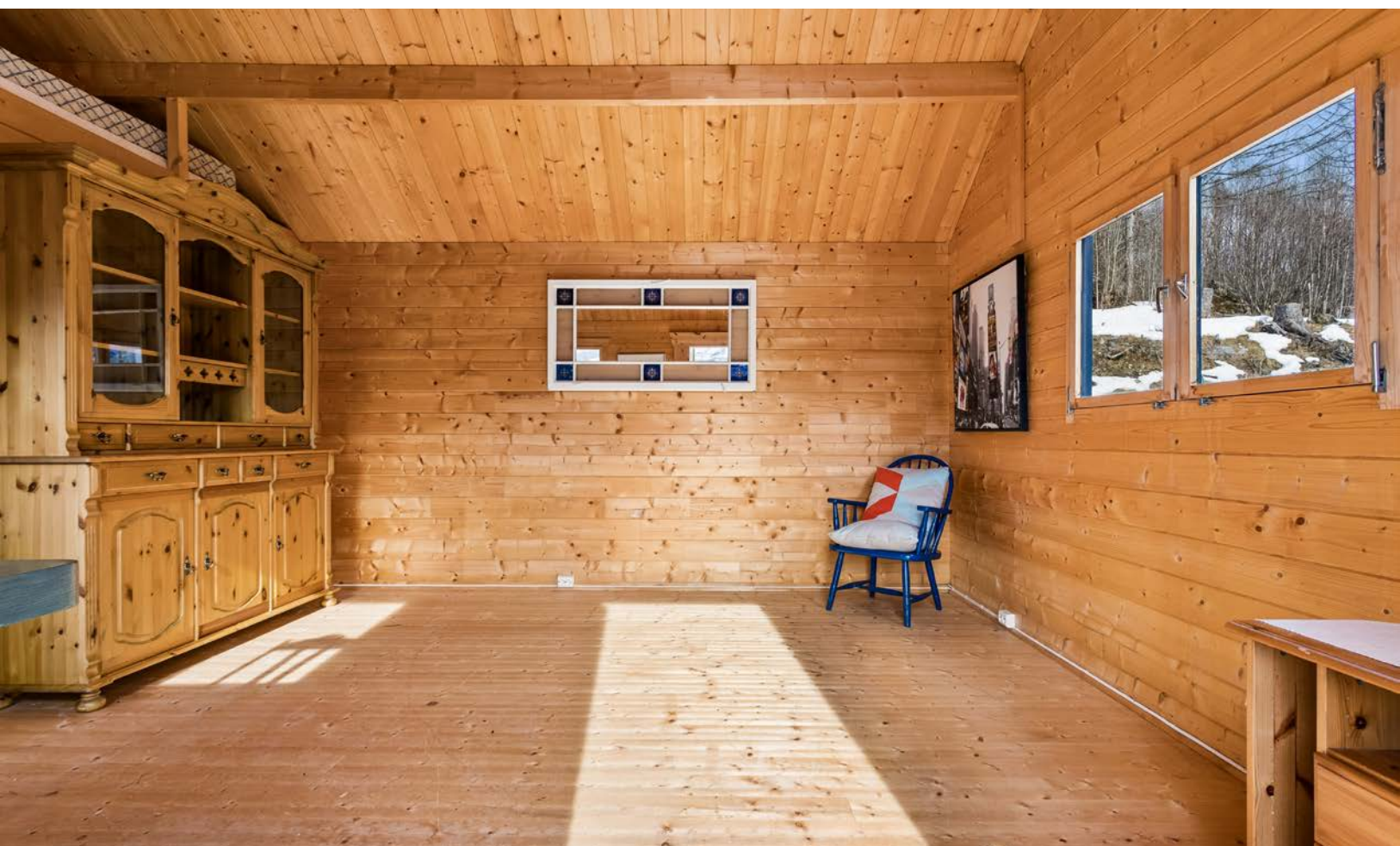






















# Plantegning

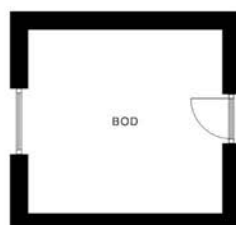


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hedalsvegen 1349 , 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 103, bnr. 44

## Markedsverdi

### 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 18735-1463

Referansenummer: UC1401

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026010



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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

*Glenn Rotebakkdokken*

Glenn Rotebakkdokken  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstmann.com  
975 45 244

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Mindre enebolig oppført i en etasje. Opprinnelig oppført som fritidsbolig i 1993, senere tatt i bruk som bolig.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av profilerte stålblader.  
Saltak av sperrer.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.  
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.  
Ytterdør er kompaktlaminert. Utvendig bod har plassbygd dør av kledningsbord.

Overbygget terrasse utført i tre uten for inngangsparti (7 m<sup>2</sup>).

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har malt tregulv.  
Vegger har malt trepanel.  
Himling har malt trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I stue/kjøkken er det vedovn og åpen murt peis tilknyttet elementpipe av lettlinker.

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Det er ikke adgang til krypkjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Gulv har vinylbelegg med oppbrett. Fall fra dør sluk er målt til 25 mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Innredning med servantskap og høyskap, heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.  
Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med skufferekke, over- og underskap.  
Heltre benkeplate i behandlet furu. Nedfelt kjøkkenskiv i rustfritt stål. Integreert induksjonstopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.  
Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber. Hovedkran plassert i servantskap på bad.  
Avløpsrør er av plast.  
Vegghengt varmtvannsbereider 80 liter montert på bad.  
Montert selvttømmende utekran.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Sikringssskap med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.  
Drenering av ukjent utførelse.  
Ringmur av plastøst betong satt rett på stedlige masser.

Boligen ligger i hellende terreng, innenfor ras- og flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Avløp går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med inntrekk varmekabel og er fra 1993. Det er privat brønn felles med nærmeste nabo. Avløp går til tett tank av betong ifølge eier. Tanken er ikke besikket pga. snø.

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

[Gå til side](#)

Pulverapparat 6 kg (2021). Røykvarsler på batterispenning.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m <sup>2</sup>
Totalpris	950 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger pr.d.d ikke brukstillatelse/ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge eiendomsregisteret (Ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998).

### Anneks

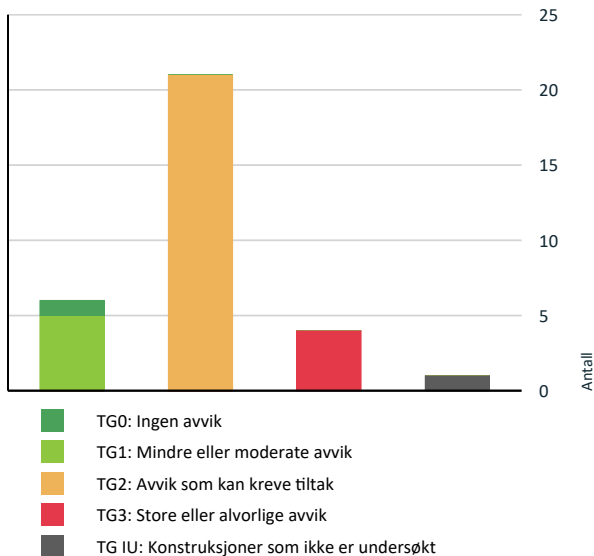
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

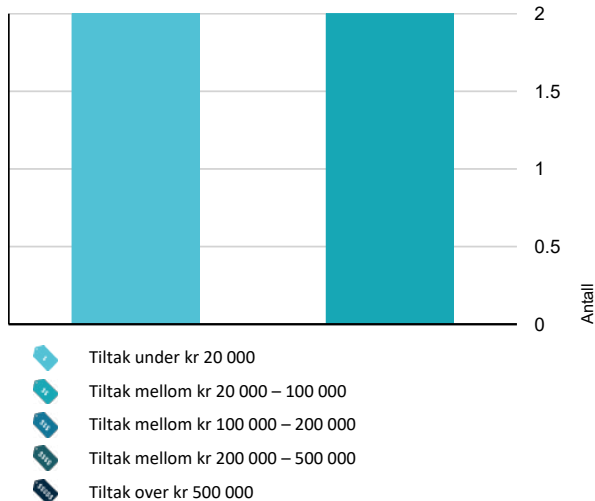
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over boligeiendommen Gnr. 103 Bnr. 44 i Sør-Aurdal kommune. Rekvirent er Odd Arne Fossholm . Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent/eier, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.  
Det er kun boligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.  
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmurer og yttertak var begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - Vegger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)


---

-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---





-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1993

**Kommentar**  
Oppgitt av eier. Ferdigattest dette året (GAB).

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og nytt sikringsskap dette året.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er av profilerte stålplater. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, taktekking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Ifølge eier har det vært utettheter med pipebeslag, av den grunn er pipe pakket inn med presenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres takrenner med nedløp, dette for å unngå takdrypp spruter opp på ytterkledningen og skader denne (antydninger til mosedannelse i dag). Takvann må også ledes bort fra bygningen. Det må påregnes nytt pipebeslag. Presenning anbefales ikke så lenge det fyres i vedovn/peis av hensyn til brannsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Viser pipe innpakket i presenning

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert mosedannelse nederst på langvegg mot nordøst, må ses på som en begynnende fuktskade. Det er stedvis ikke tettet mot mus i bunnen av kledning. Det er risiko for at mus kan ta seg opp bak kledningen og inn i konstruksjonene om det finnes åpninger. Mus kan gjøre skade i form av skade på isolasjon samt skape luktplager.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ref. punkt Nedløp og beslag, det bør monteres takrenner for å unngå takdrypp som spruter opp igjen fra bakke til kledning. Det bør monteres museband eller lusinger for å forhindre mus tar seg opp bak kledningen, f. eks opp til kaldloft.

# Tilstandsrapport



Viser mosedannelse nederst på kledning langvegg nordøst



Viser manglende lusing/musesperre.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperrer. Det er ikke kjent om takkonstruksjonen er luftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er råteskader i himling av trepanel rundt pipe som følge av taklekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelser i takkonstruksjonen. Råteskader i selve takkonstruksjonen eller undertak kan ikke utelukkes.



## TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert at enkelte vinduer henger i pakninger, dvs pakninger løsner fra karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger må utbedres/limes alternativt skiftes.

## TG 1 Dører

Ytterdør er kompaktlaminert. Utvendig bod har plassbygd dør av kledningsbord.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse utført i tre uten for inngangsparti (7 m<sup>2</sup>).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk har noe værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk har behov for vedlikehold.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv har malt tregulv.

Vegger har malt trepanel.

Himling har malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fukt- og råteskader på himling av trepanel rundt pipe. Gulv i samme område bak pipe har også noe skade. Det ble ikke målt fukt i området på befaringen. Eier opplyser det ikke har vært lekkasje etter at pipe ble pakket inn i presenning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for lokal reparasjon av himling og tregulv.

# Tilstandsrapport



Viser fuktmåling i skadet området av himling bak pipe, uten å avdekke unormale verdier av fukt



Viser skader på tregulv bak pipe/peis/ovn.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekke er av bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 23 mm over 2 meter og 60 mm over lengden av rommet. Det ble også målt i soverom sør uten at det ble avdekket avvik her.

### 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.

Kostnadene som er estimert er eksklusiv kostnader til renovering av overflater. Her er kun eventuell oppretting estimert.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

I stue/kjøkken er det vedovn og åpen murt peis tilknyttet elementpipe av lettklinker. Pga. snø/glatt takteking ble pipen ikke besiktet over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Det er for liten avstand (< 10 cm) fra vedovn til brannmur/peis. Det er ikke ildfast stein i ildrom peis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må opprettes tilstrekkelig avstand fra ovn til pipe/brannmur, dette for å unngå overoppheting av ovn og brannmur. Det må foretas lokal utbedring av pipe. Det bør monteres ildfast stein i ildrom peis, lettklinker er ikke egnet i ildrom.



Viser sprekke i pipe.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Ventilert krypkjeller under bjelkelag med stubbloft. Det er ikke adkomst til krypkjeller. Krypkjeller ble besiktet gjennom ventilutsparinger, noe som gjorde inspeksjonen begrenset.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Viser krypkjeller sett fra ventilutsporing.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert dør til soverom 2 subber karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdør har justeringsbehov.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Registrert muselort bak peis og død mus funnet under peis. Ifølge eier har det ikke vært plager med mus, med unntak av en gang da mus kan ha kommet seg inn med en vedsekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales, mulige åpninger må tettes slik at en unngår at mus tar seg inn i bygningen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeåret 1993. Byggeforskrifter av 1987 legges til grunn. Sanitærutstyr er byttet siden byggeåret men overflater er uendret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt trepanel. Himling har malt trepanel.

### Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i våtsonen till servant og dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv har vinylbelegg med oppbrett. Fall fra dør sluk er målt til 25 mm.

### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Membran og tettesjikt - Vegger

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

# Tilstandsrapport

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger og noen boliger fra tidsepoken. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørring. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Viser ubehandlet trepanel under servant.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servantskap og høyskap, heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.
- Vifte må sjekkes eller byttes.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende entré mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med skufferekke, over- og underskap. Heltre benkeplate i behandlet furu. Nedfelt kjøkkenvask i rustfritt stål. Integriert induksjonstopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber. Hovedkran plassert i servantskap på bad.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Registrert ved nedtrekk av klosett noe treghet, som er nærliggende å tro har en sammenheng med manglende lufting av avløpet.

##### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

#### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert selvtømmende utekran.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereder 80 liter montert på bad.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet.



Viser tilkobling bereder.

#### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod.

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.  
**1993**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Det ble i 2025 utført kontroll av det lokale el.tilsyn. Alt ble funnet i orden med unntak av deksel på lysarmatur på bad. Har ikke fått dokumentasjon på kontroll.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Sikringsskap er oppgradert siden byggeåret, men anlegget for øvrig er hovedsakelig fra byggeåret med noen endringer senere som det mangler samsvarserklæringer på. Med dette som bakgrunn anbefales det en utvidet tilstandskontroll av anlegget. Det må presiseres at det lokale el.tilsynet kun foretar stikkkontroller på anlegget.**

## Generell kommentar

Det må monteres deksel på armatur i bad, eventuelt skifte hele armaturen.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Fuksikring og drenering

Drenering av ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av plasstøpt betong satt rett på stedlige masser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har setninger som forplanter seg videre oppover i konstruksjonene, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringsstidspunktet og byggeskikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmur/fundamenter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en hytte som dette. Tilstanden bør overvåkes.

## TG 1U Terrenghold

Boligen ligger i hellende terreng, innenfor ras- og flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Avløp går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med inntrekk varmekabel og er fra 1993. Det er privat brønn felles med nærmeste nabo.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Avløp går til tett tank av betong ifølge eier. Tanken er ikke besikket pga. snø.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Pulverapparat 6 kg (2021). Røykvarsler med batterispenning.

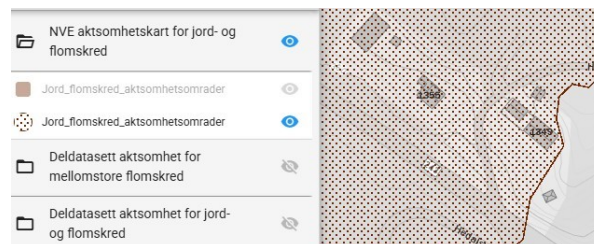
### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke behov for tiltak ift. jord- og flomskred, men ved utbygging kan kommunen kreve fagkyndig skredfareutredning.



Kartutsnitt fra NVE's Aktsomhetskart for jord-og flomskred.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m<sup>2</sup>/46 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom,  
Utvendig bod

*Andre bygg:* Anneks, Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 32 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

950 000

## Konklusjon markedsverdi

**950 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hedalsveien 143 ,3524 NES I ÅDAL 123 m <sup>2</sup> 1934 0 sov	13-07-2023	1 850 000	<b>1 656 000</b>		1 656 000	<b>13 463</b>
2 Hedalsvegen 2437 ,3528 HEDALEN 177 m <sup>2</sup> 1993 3 sov	13-06-2024	2 150 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>8 772</b>
3 Vestsidvegen 384 ,3528 HEDALEN 125 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	23-07-2025	1 450 000	<b>1 350 000</b>		1 350 000	<b>8 282</b>
4 Hedalsvegen 1191 ,3528 HEDALEN 215 m <sup>2</sup> 1969 5 sov	02-07-2025	1 800 000	<b>1 650 000</b>		1 650 000	<b>7 143</b>
5 Hedalsvegen 2812 ,3528 HEDALEN 156 m <sup>2</sup> 1950 5 sov	27-01-2025	1 200 000	<b>1 000 000</b>		1 000 000	<b>6 098</b>
6 Hedalsvegen 1436 ,3528 HEDALEN 144 m <sup>2</sup> 1940 4 sov	15-05-2024	1 190 000	<b>1 110 000</b>		1 110 000	<b>5 337</b>
7 Skolehagen 18 ,3528 HEDALEN 156 m <sup>2</sup> 1973 4 sov	21-08-2025		<b>800 000</b>		800 000	<b>5 128</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 560 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

#### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

#### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 190 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>
--	------------	------------------

# 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

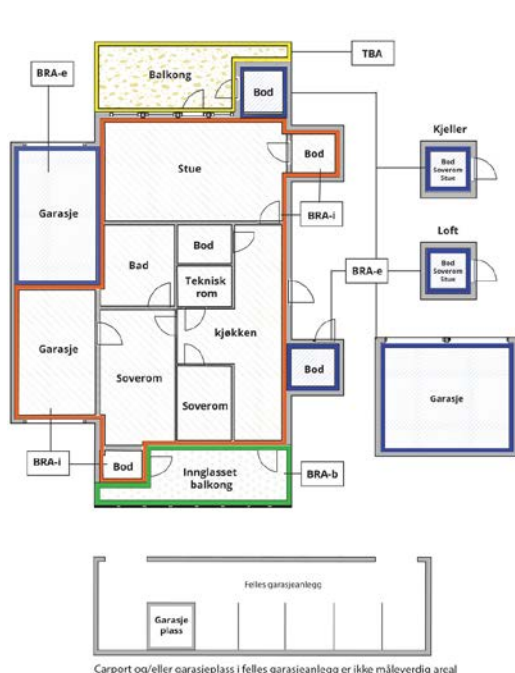
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	2		48	7
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>2</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger pr.d.d ikke brukstillatelse/ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge eiendomsregisteret (Ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998).

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	38
<b>SUM</b>		<b>23</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Sommerstue, lagerrom, utvendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Odd Arne Fossholm	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	103	44		0	3056.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hedalsvegen 1349

### Hjemmelshaver

Fossholm Odd Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hedalen i Sør-Aurdal kommune. Avstand til kommunesenteret Bagn er 43 km, Nes i Ådalen (E16) med bl.a. butikk 14 km og til Hønefoss 69 km. I Hedalen er det skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er adkomst til eiendommen fra fylkesvei 243 med privat vei opp til boligen. Eiendommen ligger vendt mot sørvest med gode solforhold og utsikt utover dalen.

### Adkomstvei

Privat vei fra FV 243.

### Tilknytning vann

Privat vannforsyning. (felles borebrønn med nabo).

### Tilknytning avløp

Avløp til tett tank.

### Regulering

Boligformål (kommuneplanens arealdel Sør-Aurdal).

### Om tomten

Tomten er en selveiertomt som er planert rundt bygningen, for øvrig fremstår den som en naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2017

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold****Kommentar**

Ca. byggeår. oppgitt av eier.

**Beskrivelse**

Oppført på støpt fundament/plate. Yttervegger av 2" plankelaft. Vinduer av tre med enkle glass. Ytterdører er kompaktlaminert, bod har av tre med enkelt glass. Saltak av sperrer tekket med profilerte stålplater. Innvendig er det lagt tregulv. Bygningen har innlagt strøm med stikkontakter og belysning. Bygningen er ikke isolert, dvs ikke egnet for vinterbruk. Oppført terrasse av tre på tre kanter (38 m<sup>2</sup>).

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

### Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1993

**Standard**

Enkel standard.

**Vedlikehold****Kommentar**

Oppgitt av eier. Opprinnelig eldre bygning som er flyttet til eiendommen.

**Beskrivelse**

Oppført på enkle fundamenter av steiner satt direkte på grunnen. Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Vindu med enkelt glass. Ytterdør av tre. Taket er et saltak tekket med bølgeblekk. Innvendig er det bordgulv lagt på bjelkelag.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.02.1991		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.12.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Odd Arne Fossholm

---

## Boligen

Hedalsvegen 1349

3528 Hedalen

3449-103/44/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det har vært lekkasje i Pipa. Trenger en ny pipehatt.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye fliser rundt pipa. Bruker en presenning som pipehatt. Det fungerer.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet terrassen. Bygget en sommerstue.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Asle Lie

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet noen rør. Ingen stor greie.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Snekkerfrua i Sør Aurdal

**Beskrivelse av arbeidet:** Laget nytt kjøkken med oppvaskmaskin , induksjonstopp og steikeovn.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Espen lie

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker arbeid. Til det nye kjøkkenet og sommerstua. Satte opp nytt sikringsskap. Hadde El sikkerhet tilsyn i sommer 2025. Alt er godkjent.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Eidsiva Bredbånd.

**Beskrivelse av arbeidet:** Har lagt inn Altiboks internett. Til TV og PC. Kabler i bakken .Fungerer utmerket.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Sør Aurdal Energi

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle srømkabler er lagt under bakken. Også på Naboeiendommen.

---

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

♦ Ja

Trenger en ny pipehatt. Har midlertidig løsning nå.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye fliser og presenning over pipa.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Espen Lia

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap. og strøm til sommerstue og det nye kjøkkenet.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utvida terrassen og satt opp en sommerstue. Malt husene.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Denne sommerstuen brukes som gjestehytte og selskapsrom på sommer halvåret. Den ligger på samme terrassen som boligen. Det er 3 bygg som er godkjent av kommunen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Den ligger nær fylkesveien. Har fin utsikt og natur skjønne omgivelser. Deler brønn med naboen. 2 eneboliger som har felles brønn. Fungerer bra. Eiendommen ligger 12 km fra Nes i Ådal. 8 km til nærmeste butikk i Hedalen i Valdres. Tomten er stor og kan brukes til mye. Eiendommen ligger ikke sentralt.

---

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	3056.9
Etablert dato	09.06.1986	Historisk oppgitt areal	3118
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.09.2022 12.09.2022	22/1132		103/2, 103/13, 103/34, 103/35, 103/44, 120/12
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	12.09.2022 12.09.2022	22/1132		103/13 (65,2), 103/44 (-65,2)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/44
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.12.2012 21.12.2012	12/1267		120/12 (22526) 0540-Mnrmangler, 0540-102/31, 101/2, 101/5, 101/9, 101/12, 101/18, 101/22, 101/24, 101/25, 102/1, 102/4, 102/6, 102/7, 102/15, 102/23, 102/24, 102/26, 103/2, 103/7, 103/8, 103/13, 103/21, 103/33, 103/34, 103/37, 103/44
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.1986			103/8 (-3118), 103/44 (3118)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6712983.46	542719.71	0	Ja	3056.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOSSHOLM ODD ARNE F090253*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HEDALSVEGEN 1349 3528 HEDALEN	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Hedalsvegen 1349**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	305 Storruste	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7741227		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1993
2	195065004		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	301217820		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.06.2023

### 1: Bygning 7741227: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.02.1993

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.06.1991	25.06.1991	
Igangsettingstillatelse	15.08.1991	15.08.1991	
Tatt i bruk	15.02.1993	01.03.1993	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hedalsvegen 1349	H0101	103/44	47	2	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	47	0	47	0	0	0

### 2: Bygning 195065004: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/44	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	0	0

### 3: Bygning 301217820: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.06.2023

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	20
Vannforsyning		BTA Totalt	20
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.06.2023	23.06.2023	23/552
Tatt i bruk	01.06.2023	15.04.2024	23/5873

### Bruksenheter

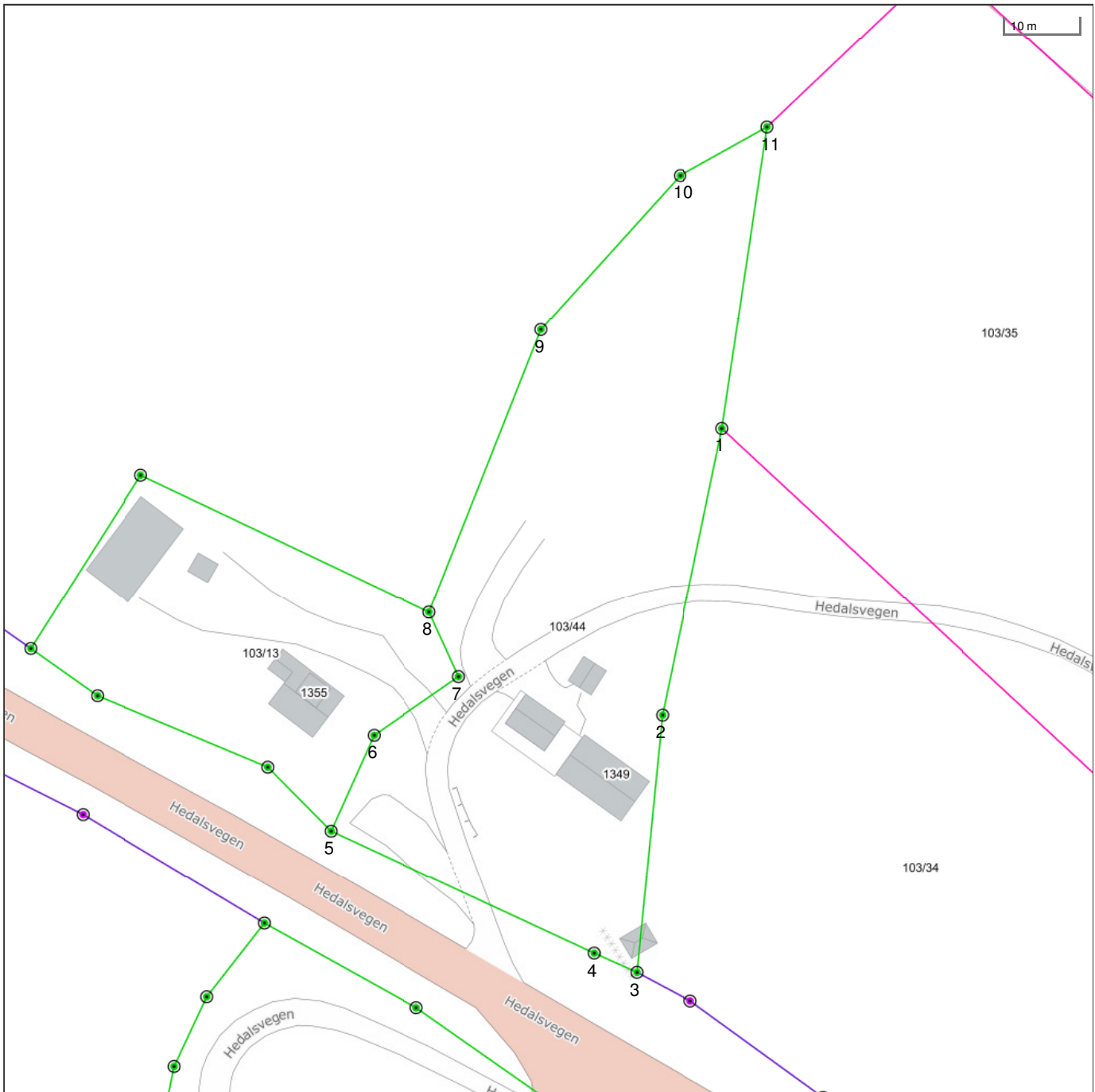
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/44	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	20	20



# Eiendomskart for eiendom 3449 - 103/44//



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 - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	3 056,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6712983,46	<b>Øst</b> 542719,71

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6713000,68884371	542742,394003918	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,98	
2	6712961,98984364	542734,809003918	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,44	
3	6712927,29784355	542731,780003928	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,82	
4	6712929,812	542726,004	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,30	
5	6712945,8708436	542690,387003917	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,07	
6	6712958,821	542696,031	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,13	
7	6712966,841	542707,344	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,87	
8	6712975,48384365	542703,275003917	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,55	
9	6713013,71684375	542717,849003917	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,92	
10	6713034,63384379	542736,337003917	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,92	
11	6713041,28860642	542747,995247477	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,42	



Sør-Aurdal kommune

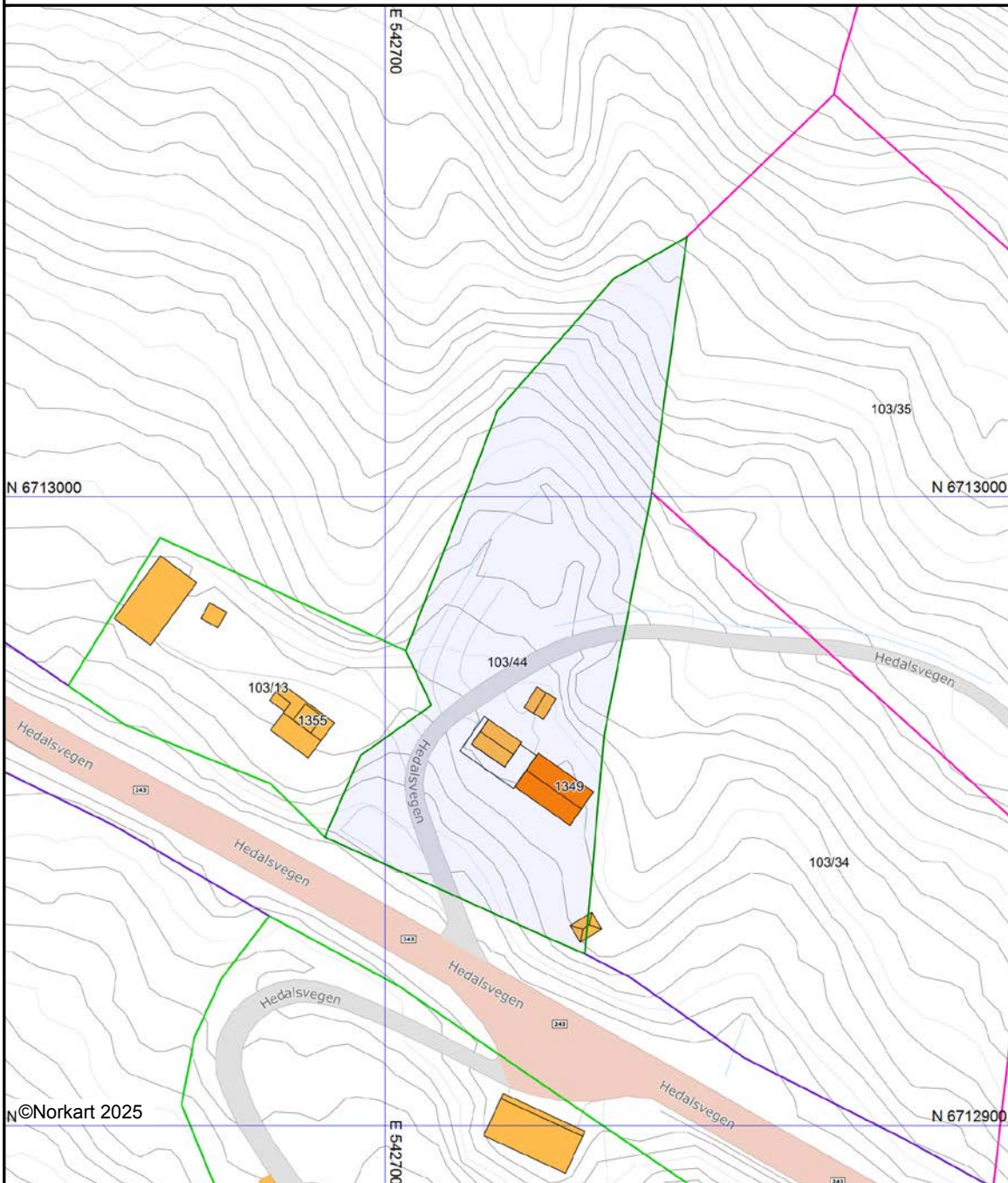
# Grunnkart

Eiendom: 103/44  
Adresse: Hedalsvegen 1349  
Dato: 04.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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



# Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.12.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	103	<b>Bruksnr.</b>	44	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hedalsvegen 1349, 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

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0540K001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sør-Aurdal
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.09.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 057 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Retningslinje <b>KPBestemmelseHjemmel</b> krav om reguleringsplan

**Delareal** 3 057 m<sup>2</sup>

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

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel



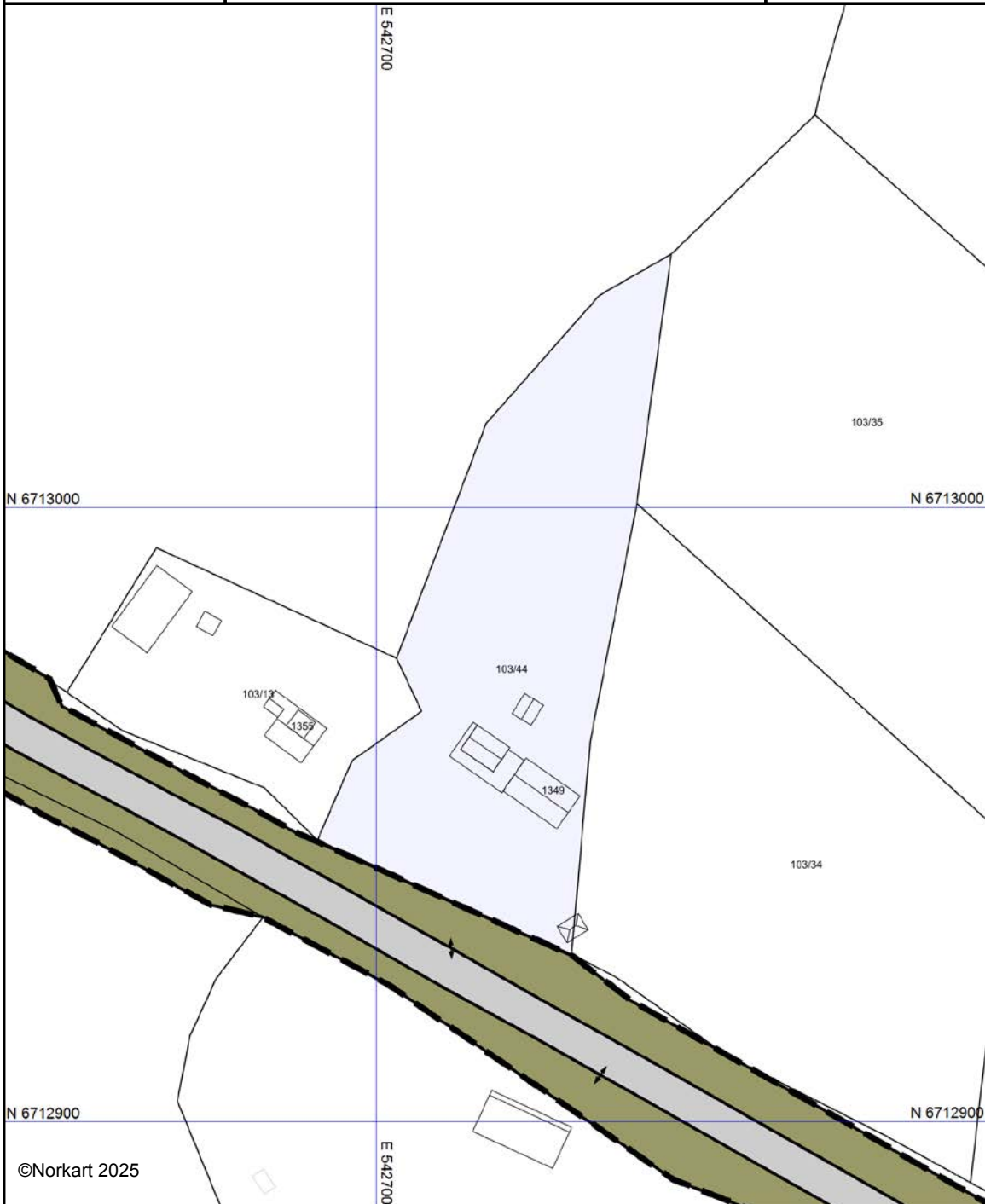
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 103/44  
Adresse: Hedalsvegen 1349  
Utskriftsdato: 04.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




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


## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Veg


 Annen veggrunn, grøntarea

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Avkjørsel



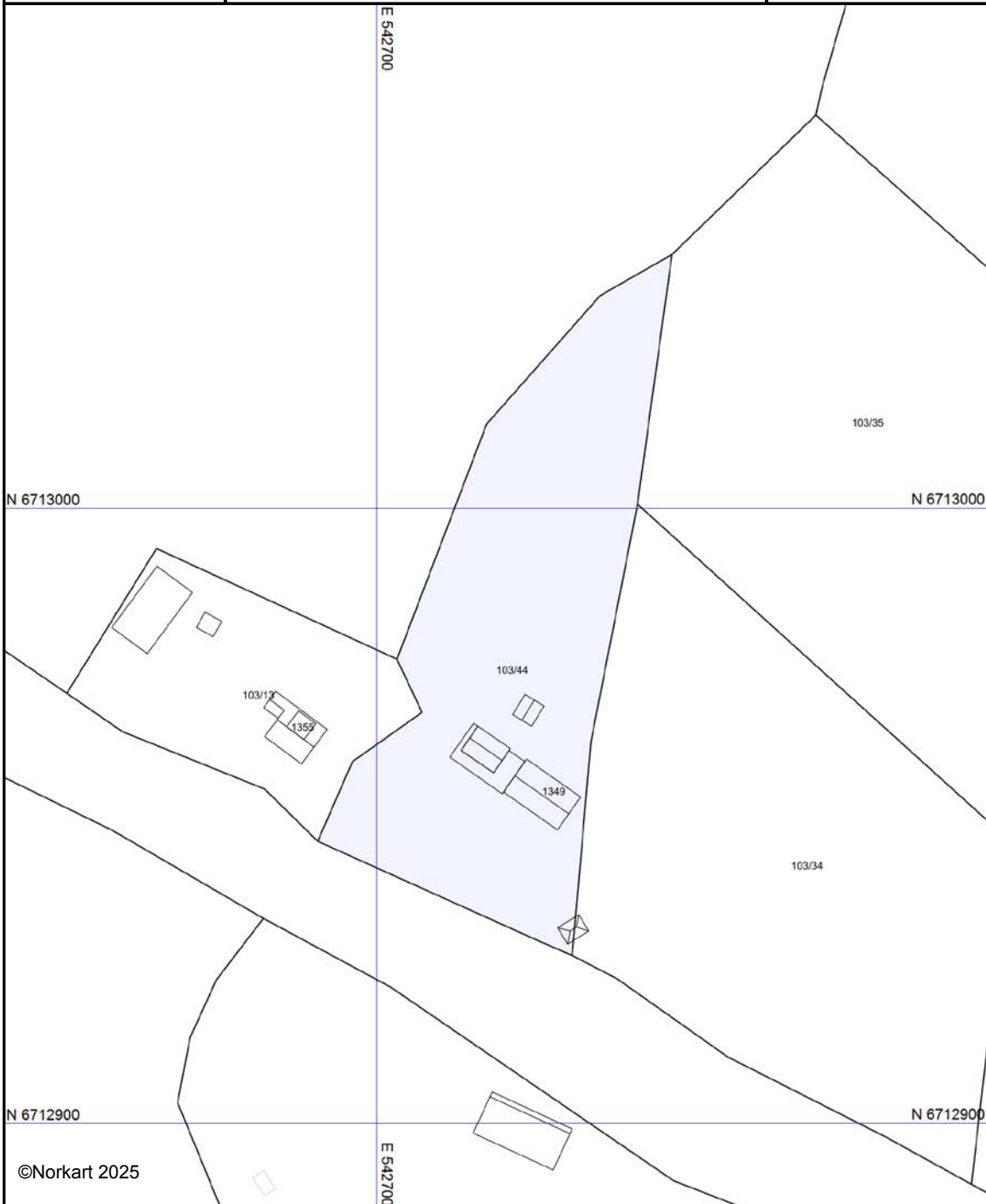
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/44  
Adresse: Hedalsvegen 1349  
Utskriftsdato: 04.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



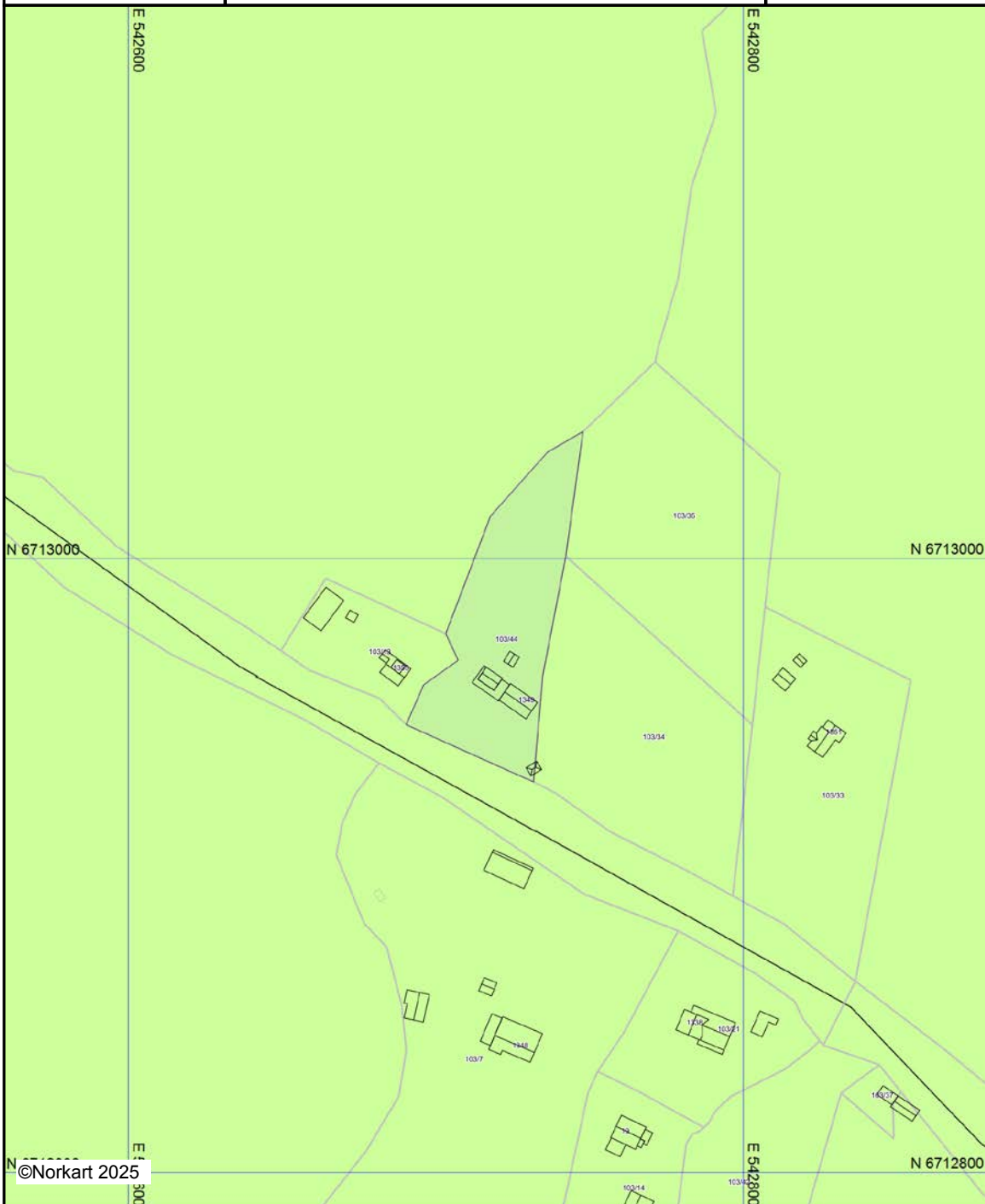
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 103/44  
Adresse: Hedalsvegen 1349  
Utskriftsdato: 04.12.2025  
Målestokk: 1:2000











UTM-32



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

## Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*  
LNFR-areal - eksisterende
-  *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*  
Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)*  
Bestemmelseområde
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-)*  
Båndlegginggrense
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-)*  
Bestemmelsegrense
-  *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende

<b>Eiendom</b>	3449 103/44		
<b>Utskriftsdato</b>	04.12.2025	<b>Antall datasett</b>	99

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

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

## 8 Berørte datasett

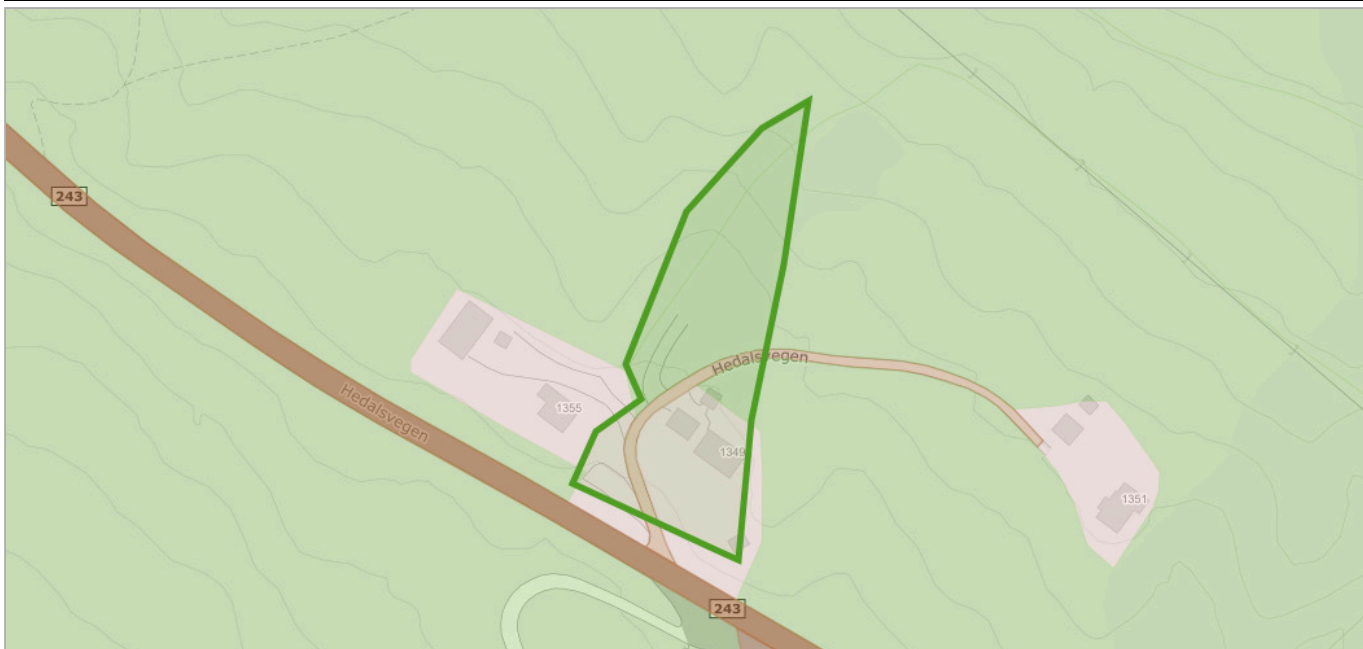
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Verneplan for vassdrag

## 91 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## FKB-AR5




Kilde	Geovekst	Versjon	02.12.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

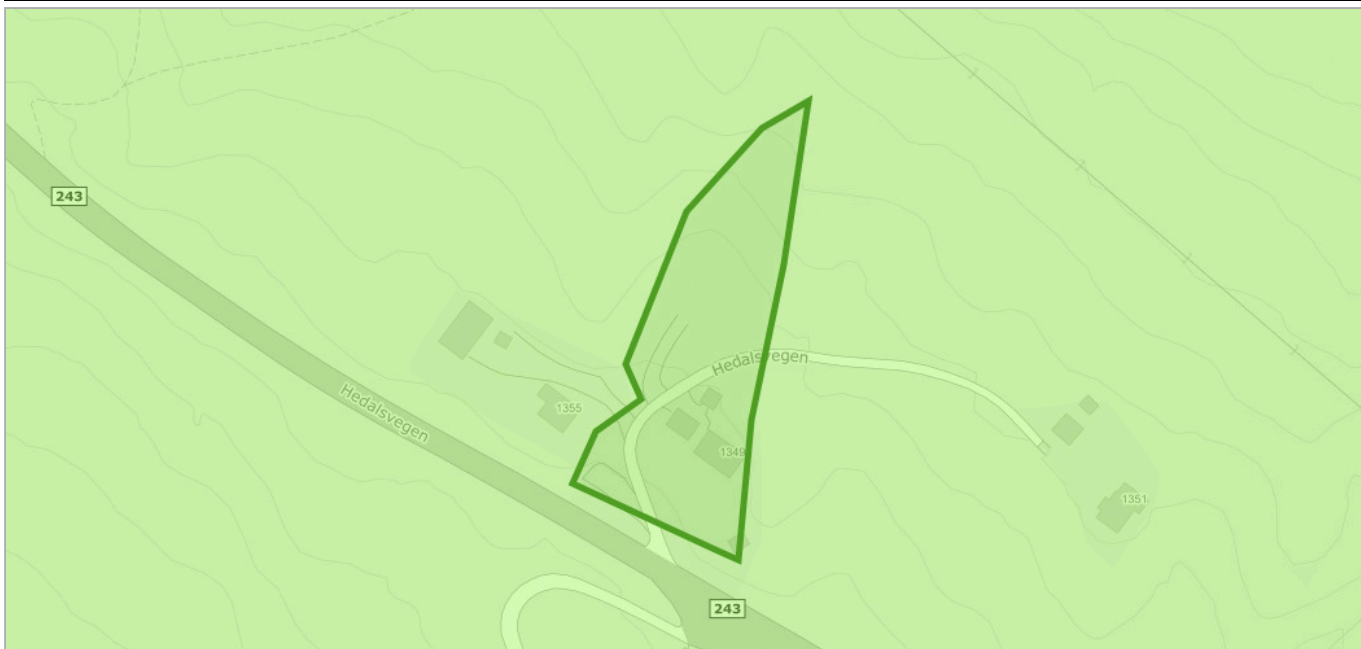
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

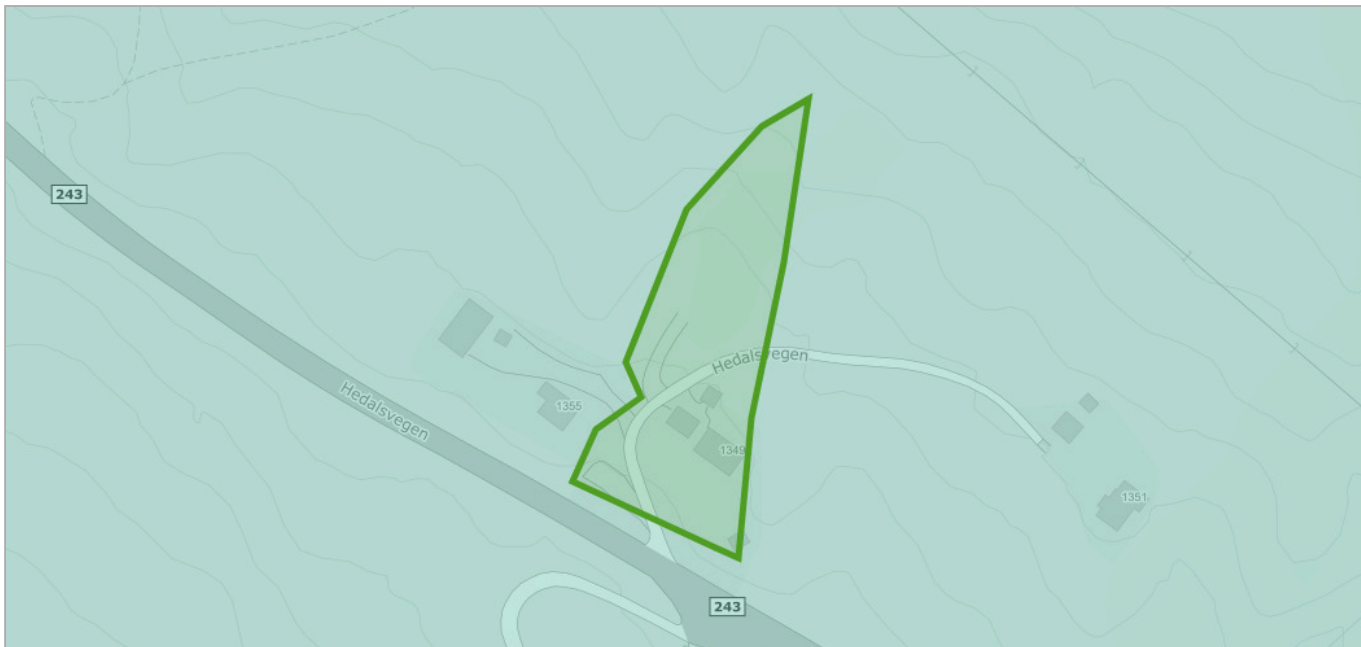
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.12.2025
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

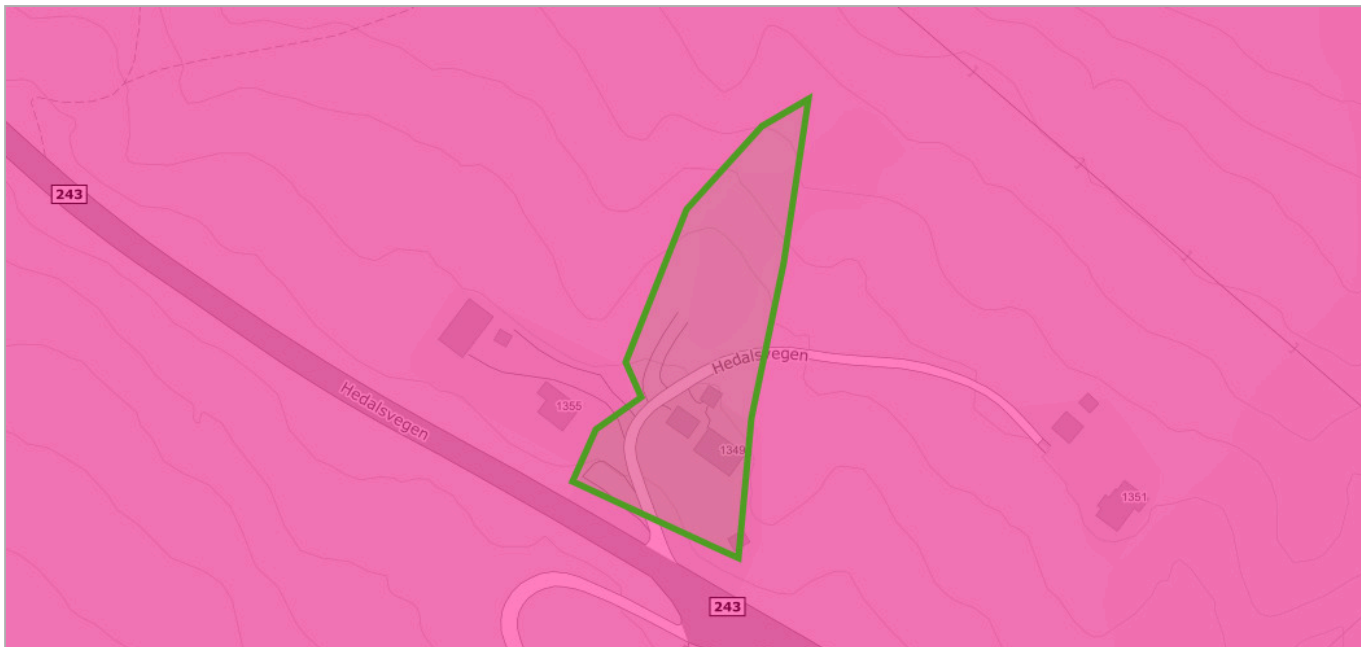
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
■ Høy

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	03.12.2025
-------	-------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

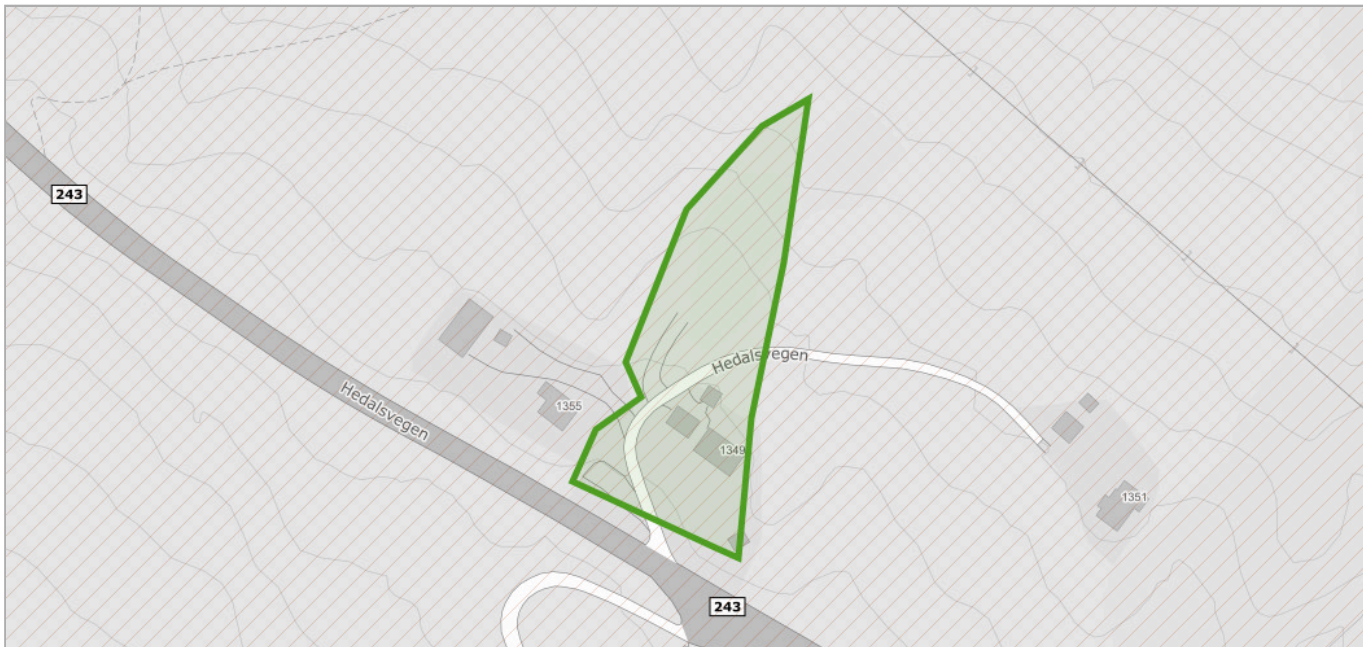
Biomasse - overjordisk masse	20 - 30 t/daa
	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	0 - 10 t/daa
	10 - 20 t/daa
	20 - 30 t/daa
	30 - 40 t/daa
	>40 t/daa
Bonitet furu	B14
Bonitet gran	B17
	B20
Bonitet lauv	B14
	B17
Høyde	100 - 120 dm
	120 - 140 dm
	140 - 160 dm
	> 170 dm
Treslag sammenstilt	Grandominert
	Furudominert
	Blanding
	Lauvdominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	30 - 40 t/daa
	>40 t/daa

### Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
78	24	14	19	15	2019	113	5	OST_2019_0	108	90

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	30.11.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

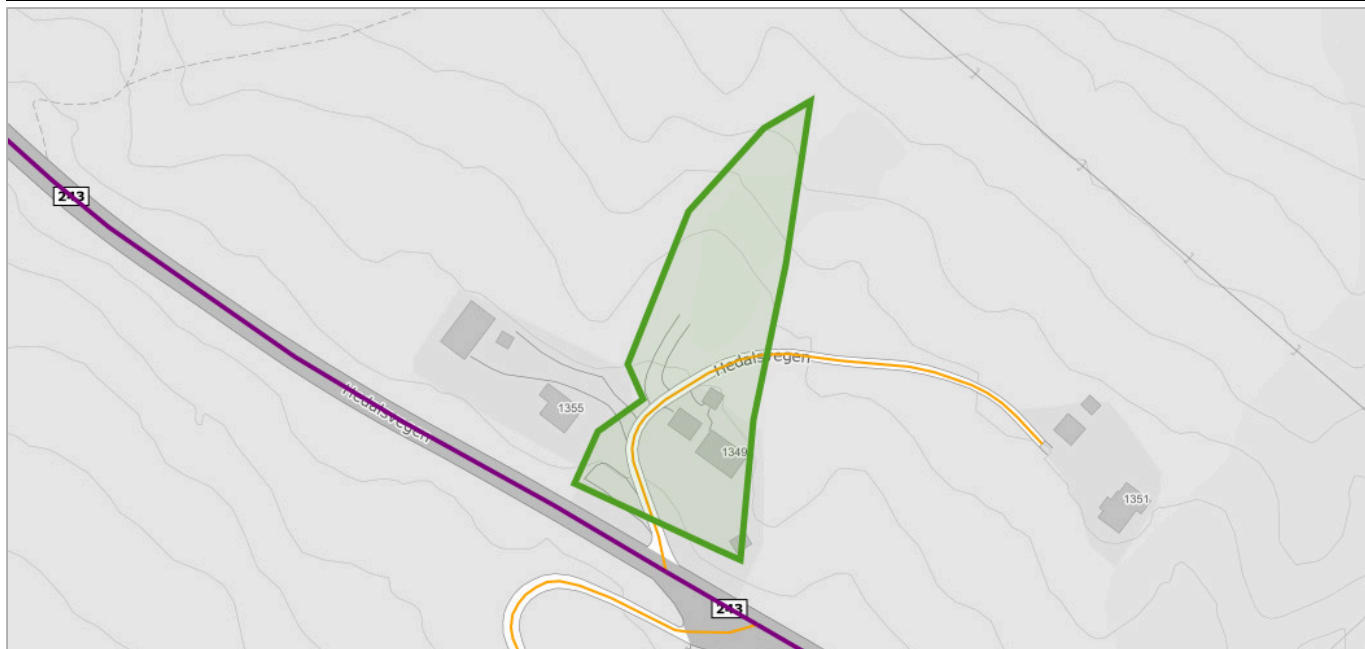
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	14.11.2025
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

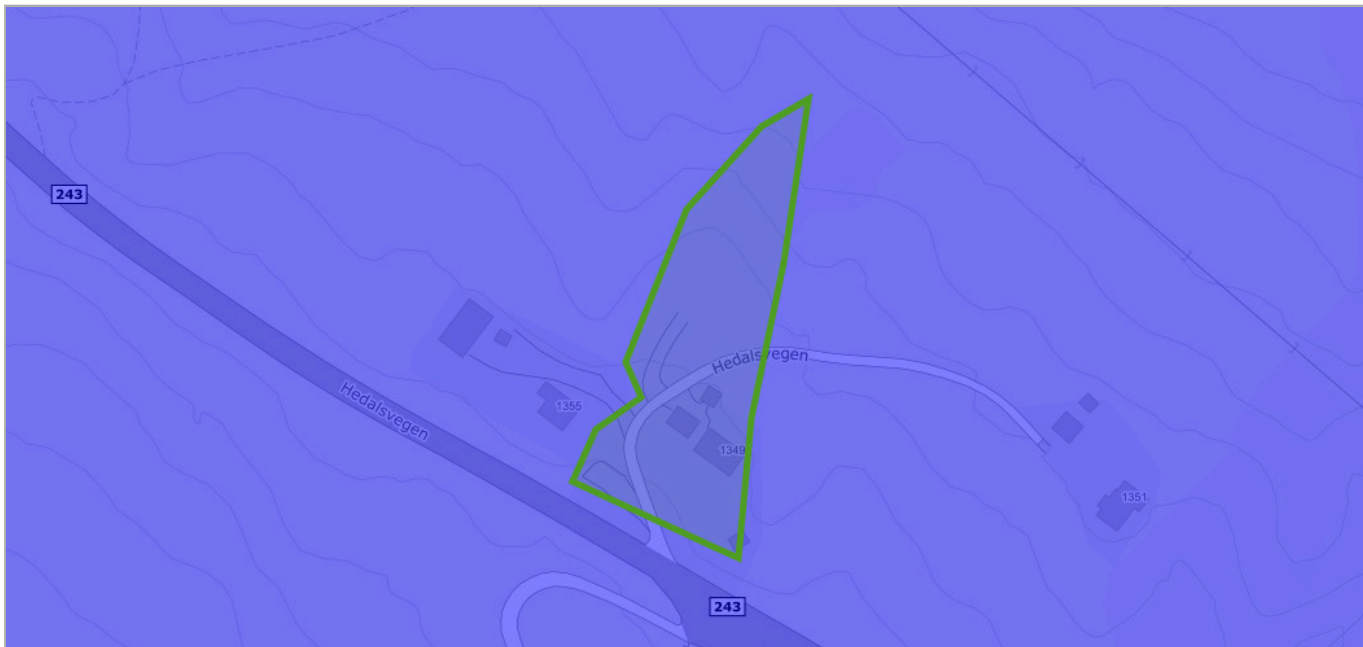
Fylkesveg
Privatveg

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	95295

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	03.12.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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
Urula



## Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

**Org.nr.:** 961 381 819

**Telefon:** 61 34 85 00

**E-post:** [postmottak@sor-aurdal.kommune.no](mailto:postmottak@sor-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
10.12.2025

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	103	<b>Bruksnr.</b>	44	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Hedalsvegen 1349, 3528 HEDALEN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 04.12.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	103	<b>Bruksnr.</b>	44	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hedalsvegen 1349, 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
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	988,20 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Slam	8 515,00 kr
<b>Sum</b>	<b>14 515,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	285600 prom	4.00	1/1	0 %	1 142,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1 Stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
Standard boligrenovasjon	25%	1 Stk	4046.25	1/1	0 %	4 046,25 kr
Tilsyn/Feiing	0%	1 Stk	686.00	1/1	0 %	686,00 kr
Grunnpris for tømning pr. anlegg	15%	1 Stk	1344.35	1/1	0 %	1 344,35 kr
Slamsugerbil, tømt volum pr. m3	15%	6 m <sup>3</sup>	1133.90	1/1	0 %	6 803,40 kr
					<b>Sum</b>	<b>14 522,00 kr</b>

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.12.2025

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	103	<b>Bruksnr.</b>	44	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 04.12.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	103	<b>Bruksnr.</b>	44	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hedalsvegen 1349, 3528 HEDALEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Sør-Aurdal kommune**  
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

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

### **Privat drikkevannskilde**

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

### **Små drikkevannsanlegg**

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

### **Registrer drikkevannskilden**

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



**Sør-Aurdal kommune**

Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

## **Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen**

### **Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg**

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

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

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

### **Fagkyndig foretak**

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

### **Valg av renseløsning**

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

### **Planlegg nå – utfør når du overtar**

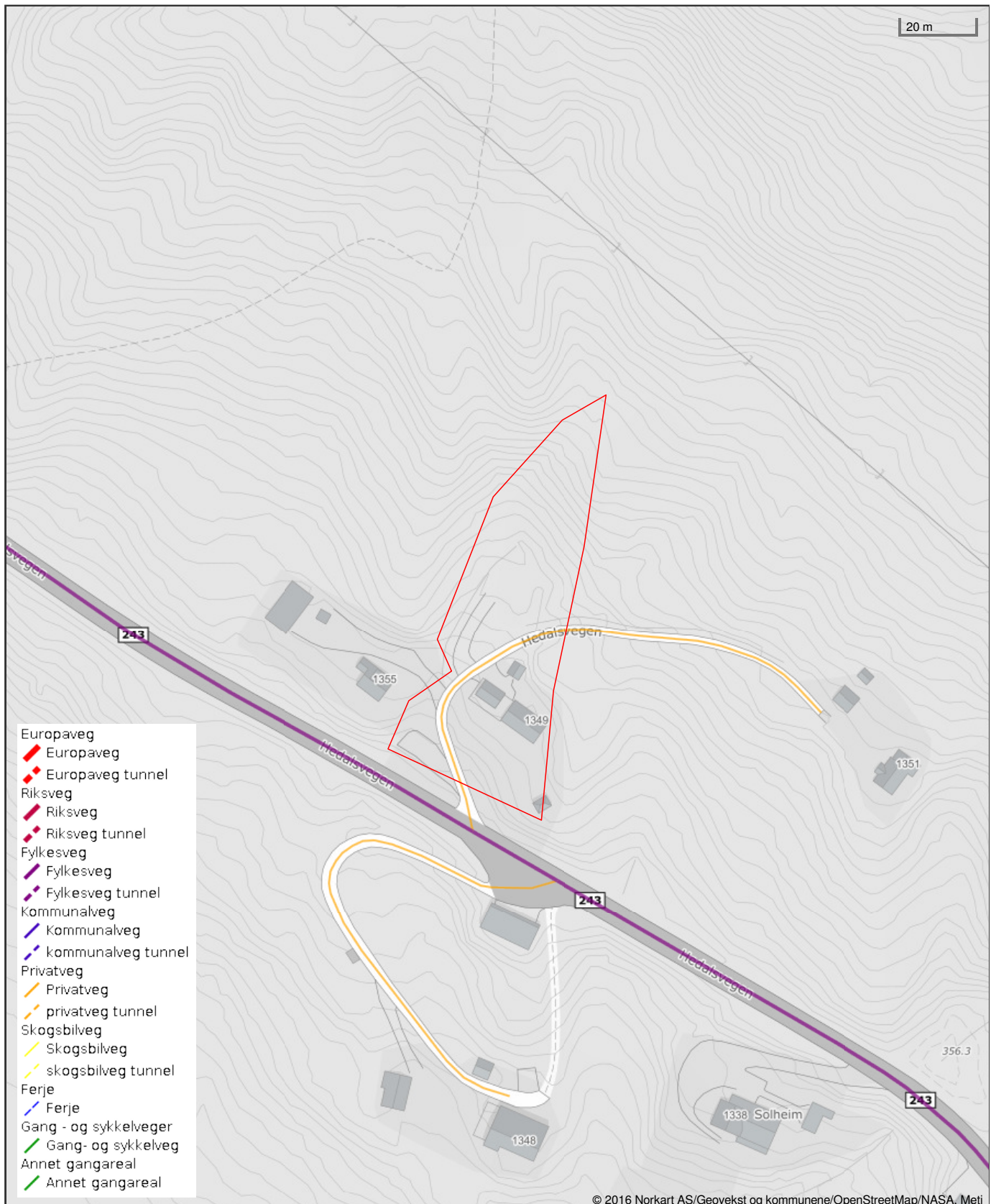
Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt.

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

[www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/](http://www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/)



# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 103/44//

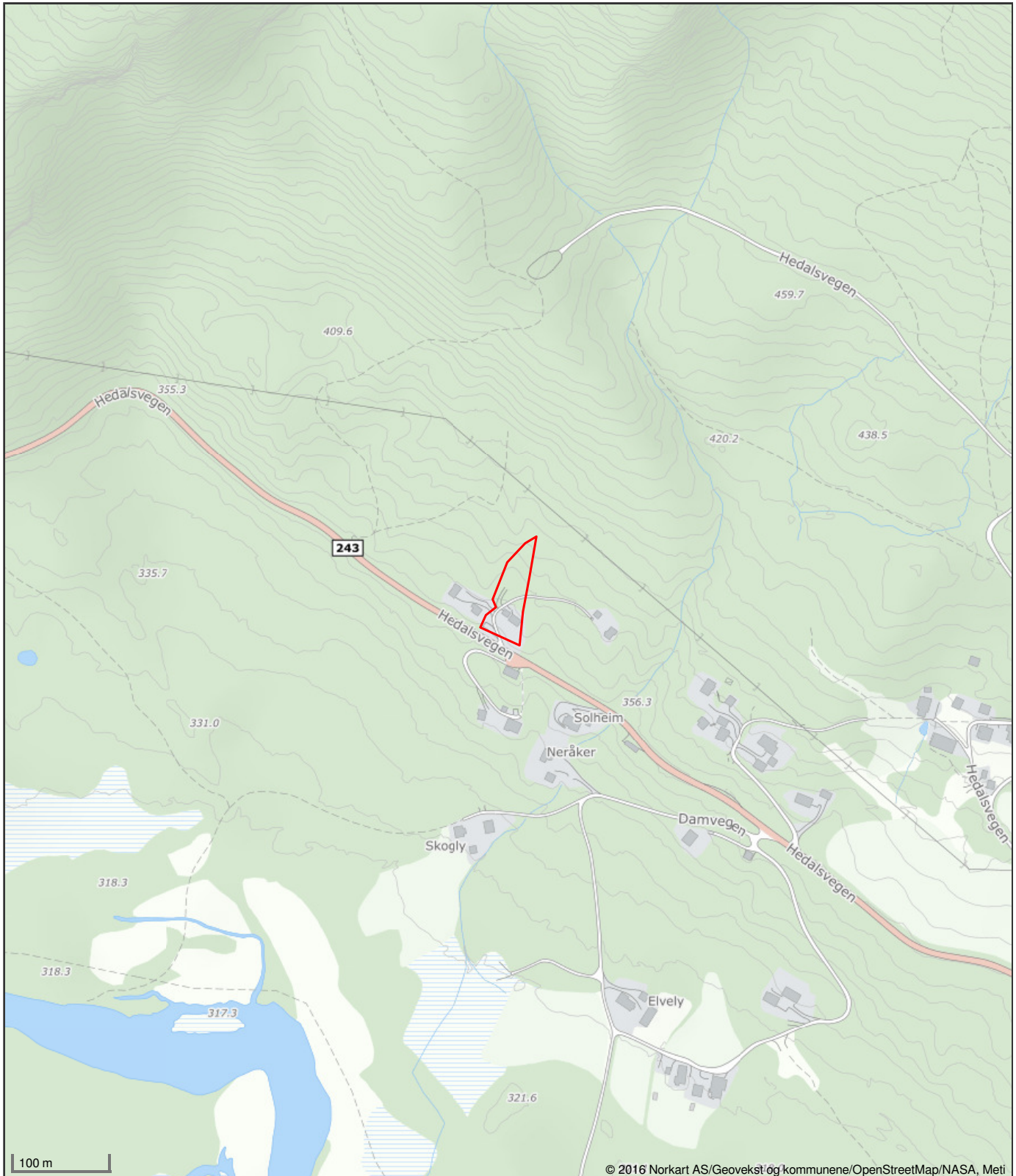


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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 - 103/44//



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.

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Sendt:** fredag 5. desember 2025 10:50  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Hedalsvegen 1349

Hei!

Her er det registrert en 6 m3 tett tank, som tømmes årlig med slamsugebil.  
Sist tømt 17.07.2025.

Med vennlig hilsen

**Helene Wolla**  
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: [helene@vkr.no](mailto:helene@vkr.no)

[www.vkr.no](http://www.vkr.no)



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** torsdag 4. desember 2025 13:54  
**Til:** Helene Wolla <helene@VKR.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info privat slamanlegg Hedalsvegen 1349

Hei.

Vårt firma har for salg Hedalsvegen 1349, gnr 103 bnr 44 i Sør-Aurdal kommune, tilhørende Odd Arne Fossholm.

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen



Skatteetaten

Dato  
04.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 103      Bnr 44      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Hedalsvegen 1349, 3528 HEDALEN

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 263 852  
Som sekundærbolig:      kr 1 055 408

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 103, Bruksnummer 44 i 3449 SØR-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

09.04.2026 kl. 15.49

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

09.04.2026 kl. 15.47

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Hedalsvegen 1349**Gatenr: **1127**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **3528 HEDALEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2001/4334-1/21 22.10.2001 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 187 500  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**FOSSHOLM ODD ARNE**  
FØDT: 09.02.1953  
Har eid andel tidligere

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2026/7436-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

1986/5277-2/21 27.10.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**

2021/111665-1/200 28.01.2021 **PANTEDOKUMENT**  
10:02  
Beløp: NOK 630 000  
Panthaver: ENTITY BANK GROUP AB (PUBL) NUF  
ORG.NR: 995 268 841  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/410963-1/200 10.04.2025 **BESTEMMELSE OM VEG**  
21:00  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 103 BNR: 2  
Bestemmelse om vedlikehold

2025/410963-2/200 10.04.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 103 BNR: 2  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2026/7436-1/200 05.01.2026 10:26 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 1 080 000  
Pantlaster: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/7436-2/200 05.01.2026 10:26 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1986/2953-1/21 25.06.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 103  
BNR: 8

2020/920571-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 0540 GNR: 103 BNR: 44

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

1986/5277-1/21 27.10.1986 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**  
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 103 BNR: 8  
Rett til kloakkanlegg

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

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <i>Agnar Fossholm</i>	Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 410963 Tinglyst: 10.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Tranbyveien 349</i>	
Postnummer: <i>3534</i>   Poststed: <i>SOKNA</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>161056</i> [redacted]   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Odd Arne Fossholm</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <i>070253</i> [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>3449</i>	<i>Sør Aurdal</i>	<i>103</i>	<i>44</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>3449</i>	<i>Sør Aurdal</i>	<i>103</i>	<i>2</i>		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato <i>9/4-2025</i>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Odd Arne Fossholm</i>
-------------------------	---

<b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>	
Veirett over Gnr. 103 Bnr. 44 fra Fylkesvei 243 Hedalsveien til Gnr. 103 Bnr. 2, rekvirents eiendom Denne del av veien skal vedlikeholdes av begge eiendommene etter behov.  Eier av Gnr. 103 Bnr 2 har rett til å oppretteholde og vedlikeholde vannledning over Gnr. 103 Bnr 44.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
Hedalen 9/4-2025	Odd Arne Fossholm

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den legges inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

# Skjøte<sup>1</sup>

DAGBOKFØRT  
27. OKT 86 05277  
SØRENSKRIVEREN I  
VALDRØS

Dokumentavgift kr. 300 - *UW*

## EIENDOMMEN(E)

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
tomten "Vesleruste" gnr.103, bnr. 44	Sør-Aurdal.

## OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
eieren av gnr. 103 bnr. 8 i S.Aurdal, Edvard Elsrud	31 03 26 [REDACTED]

## TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Mona Holter Næss, Svelvik,	04 01 48 [REDACTED]

**KJØPESUMMEN KR. 15.000,- femtentusen** er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Hvis naboer til "Vesleruste" ikke får innvilget egne avkjørsler fra riksvegen, og av den grunn trenger å benytte avkjørselen som nå er godkjent for denne tomt, skal eventuell adkomstvei til nevnte avkjørsel skje på anvisning av "Veslerustes" eier, og fortrinsvis lengst mulig oppover langs grensen/gjerdet mot 103/2 S.Storruste, før den eventuelt skjærer over "Veslerustes" øvre spiss og nordøstover.

Hvis myndighetene forlanger det, har "Veslerustes" eier rett til å anlegge eventuelt kloakk-anlegg på nedsiden av riksvegen, altså på samme hovedbøl 103/8 som tomten er unnsolgt.

Utgifter til tinglesning og andre offentlige avgifter i forbindelse med denne fradeling dekkes av kjøper.

Dette skjøte gjelder også som kjøpekontrakt. Tomten "Vesleruste" er solgt uten gjeldsheftelser av noe slag.

Fortsatt

*[Faded text and stamps, including a large '2' stamp]*

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

*Selbu* 11/ desember 1983

Sted

Dato

*Børre E. Olsen*

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

*Inge A. Skogly*

Vitneunderskrift

*Ulf Skogly*

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

# Nabolagsprofil

Hedalsvegen 1349

## Offentlig transport

🚏 Vassfarfoten 5 min 🚶  
Linje 332 0.4 km

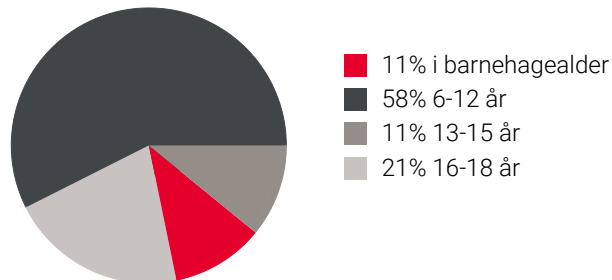
✈️ Oslo Gardermoen 1 t 49 min 🚗

## Skoler

Hedalen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 8 min 🚶  
65 elever, 6 klasser 7.5 km

Hadeland videregående skole 1 t 21 min 🚶  
849 elever 99.4 km

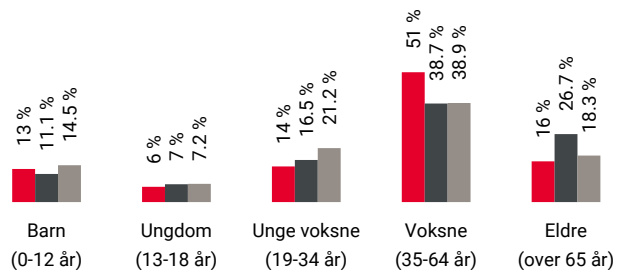
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Storruste	102	46
🏠 Kommune: Sør-Aurdal	2 889	1 807
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hedalen naturbarnehage (1-5 år) 8 min 🚶  
31 barn 7.5 km

Nes barnehage (1-5 år) 11 min 🚶  
10 barn 13.7 km

## Dagligvare

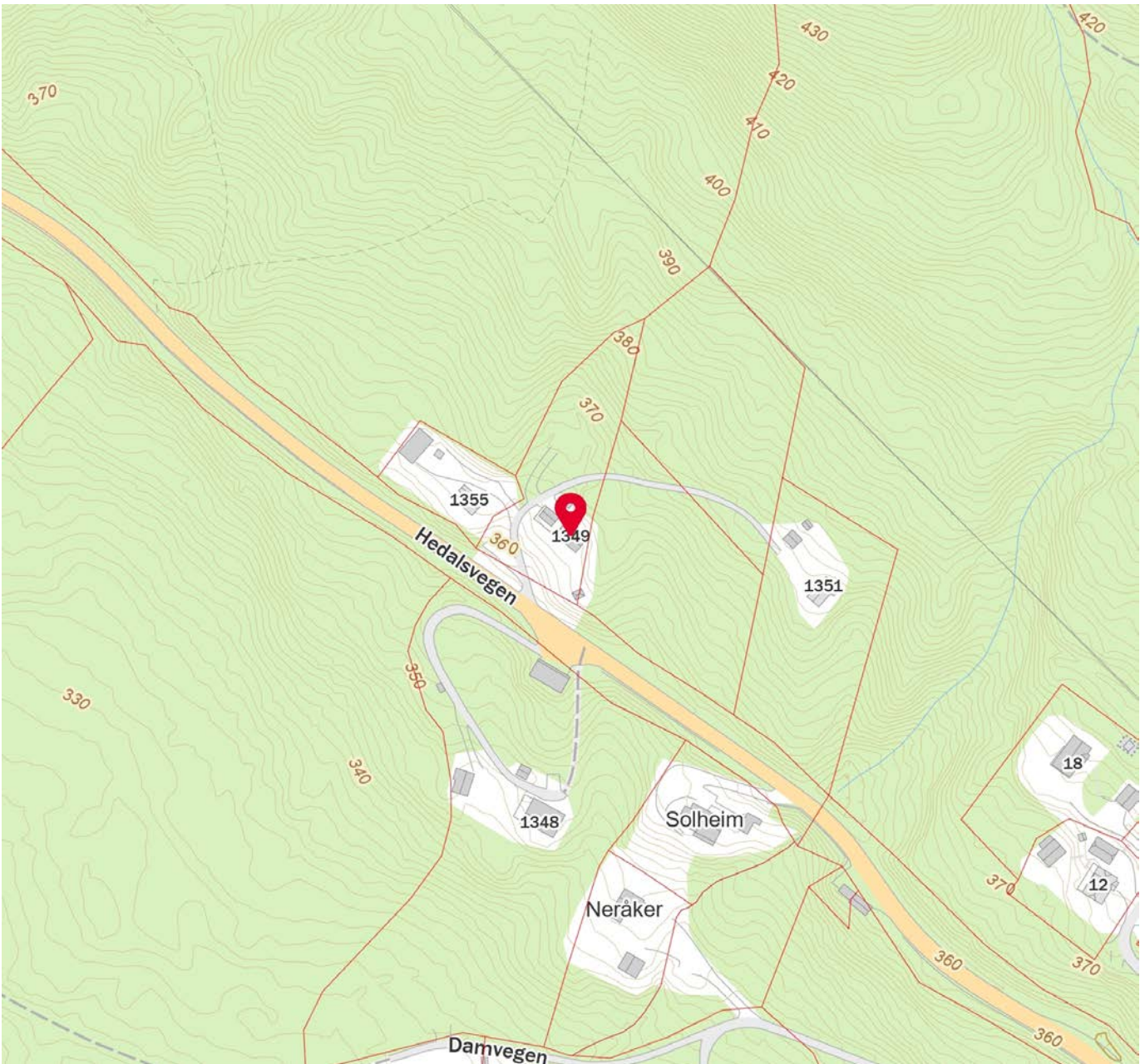
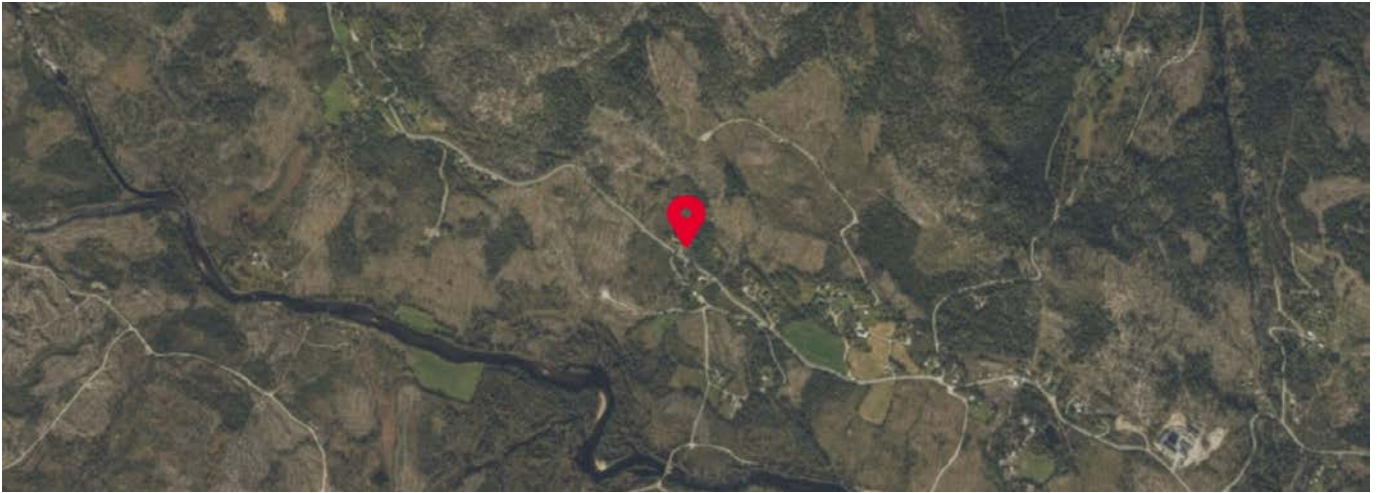
Joker Hedalen 7 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 6.8 km


Coop Extra Nes I Ådal 11 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 13.9 km

## Sport

⚽ Hedalen barne 7 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 7.3 km

⚽ Nes skole 11 min 🚶  
Ballspill, fotball 13.7 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressedressparebank.no](http://valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.no](mailto:post@valdressedressparebank.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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hedalsvegen 1349  
3528 HEDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Celine Høyne Fjeld

**Telefon:** 473 92 955  
**E-post:** celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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