PRIVATMEGLEREN
VALDRES

SØRVOLLBAKKIN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 06.05.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 02.03.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger, byggetillatelse, vedtak

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

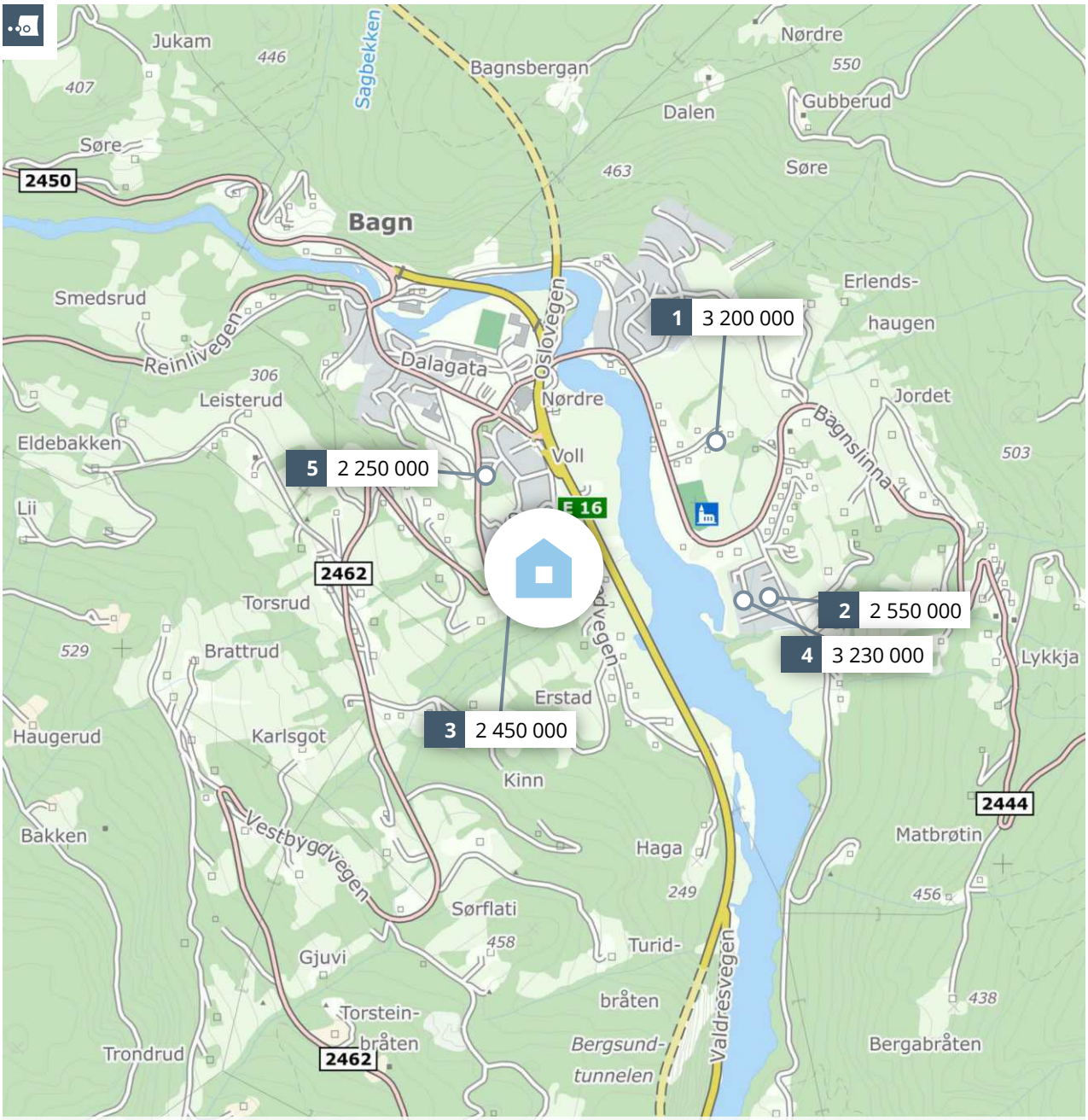
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRVOLLBAKKIN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 08.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marit Nystuen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 31 BNR 61 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3449 SØR-AURDAL GRUNNKRETS VOLL

Verdivurdert til

2 950 000

-	2 950 000	14 115
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	209 m²	32 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt					971 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skulejordet 9				12.09.2023	2 650 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**22 069**
	145 m²	1967	1 577 m²	4 sov						
2	Klukkarmoen 1				18.02.2026	2 750 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**17 958**
	142 m²	1967	979 m²	3 sov						
3	Sørvollbakkin 43				21.04.2021	2 100 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**16 667**
	147 m²	1979	909 m²	3 sov						
4	Stabelvegen 13				03.07.2025	3 350 000	**3 230 000**	0	3 230 000	**10 556**
	306 m²	1950	1 605 m²	4 sov						
5	Vollskroken 28				01.04.2025	2 590 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**14 151**
	159 m²	1979	973 m²	2 sov						

Eiendommen ligger fint til med pent opparbeidet hage og uteområder rundt bebyggelsen. Her er det god plass for både lek, aktivitet og opphold for liten og stor.

Boligen ble oppført i 1978 og holder i hovedsak en normal standard ut fra byggeår. Det er gjennomført noe vedlikehold og enkelte oppgraderinger gjennom årene, blant annet:
2014: Nye veggplater i stue, gang og to soverom i hovedetasjen, ny kjøkkeninnredning, oppgradering av overflater på bad samt utskifting av enkelte innvendige dører.
2017: Oppusset bad i utleiedelen og modernisering av kjøkken.
2018: Ny ytterdør i utleiedelen.
2023: Tilbygg med takoverbygg ved inngangspartiet.
Boligen har fortsatt et visst vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som må påregnes. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagte tilstandsrapport for nærmere informasjon om boligens tilstand.

Stuen er romslig og innbydende, med god plass til møblering og mulighet for flere hyggelige sittesoner. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Veggene er malt i en mørk og lun fargetone som gir rommet et moderne uttrykk. Peisovnen sørger for behagelig varme og skaper en hyggelig stemning på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ligger i åpen tilknytning til stuen og har en flott innredning med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy med barløsning. Her er det gode arbeidsflater og en sosial løsning som innbyr til både hverdagsmåltider og eventuelt leksehjelp for barna.

Hovedetasjen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har utgang til balkong. Ett av de øvrige rommene i dag benyttes som kontor. Badet har flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Innredningen består av servantseksjon med underskuffer, høyskap for ekstra oppbevaring samt badekar med dusjløsning.

I kjelleren finner du flere boder som gir gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til et vaskerom. Her kan du også praktisk lagre ved, slik at du kan ha enkel tilgang og slippe å gå ut etter ved vinterstid.

Utleiedelen har et pent og funksjonelt uttrykk, og består av stue med vedovn, kjøkken i tilknytning, ett soverom, bad og vaskerom. Egen inngang gir en praktisk og selvstendig enhet med gode utleiemuligheter.

Boligen har også en tilhørende garasje.

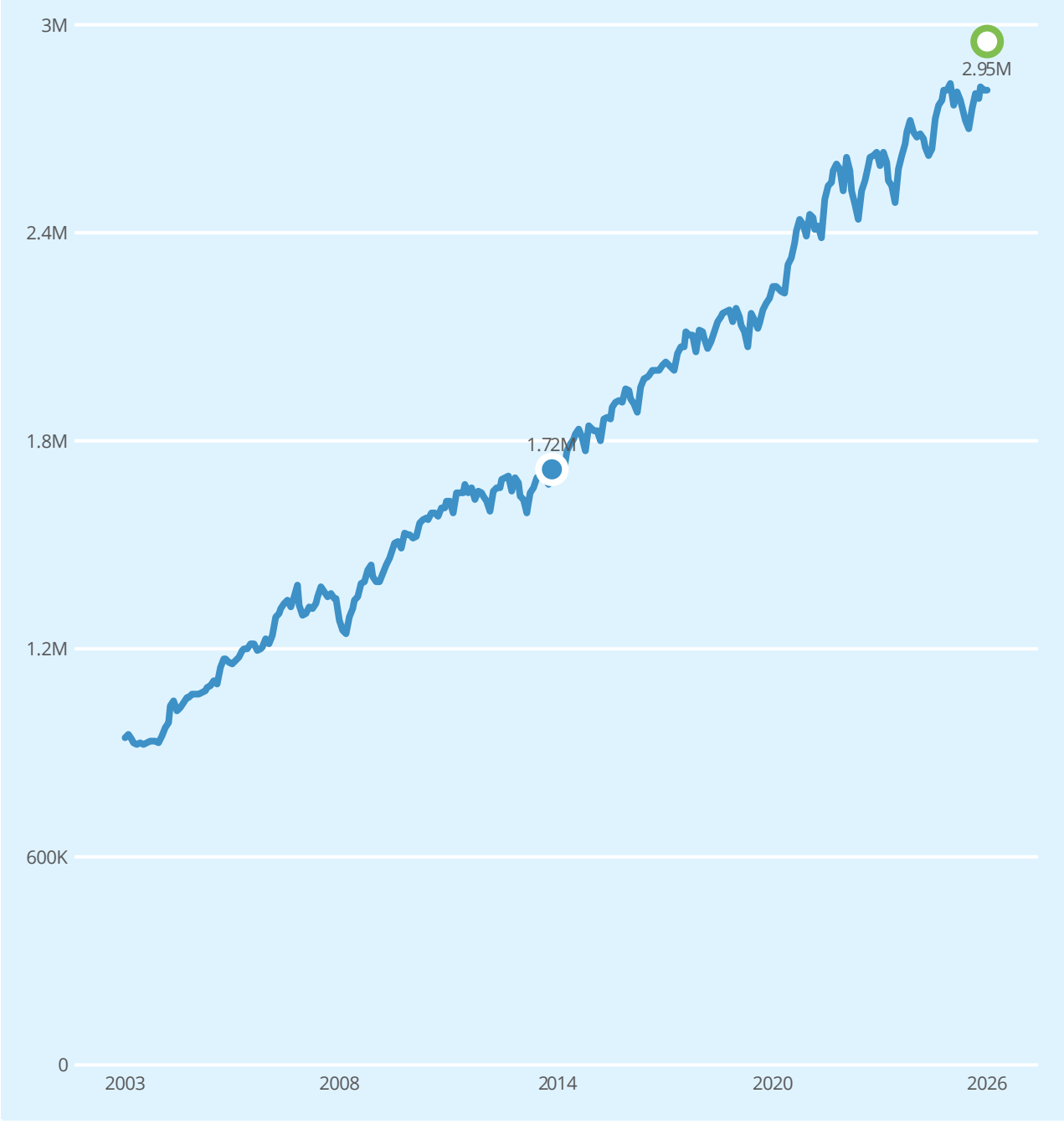
Eiendommen er nå klar for nye eiere - velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.08.2014		05.08.2014	-	1 720 000	-	1 720 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pusset opp en del siden kjøp i 2014

Eneboliger til salgs i SØR-AURDAL kommune nå

5
eneboliger til salgs

2.5M

2 374 000 Prisantydning i snitt

2.3M

2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Eneboliger solgt i SØR-AURDAL kommune siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

1 766 000 Prisantydning i snitt

1 655 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
113
dager

for 6.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

20 230 Innlandet fylke i snitt siste 9 mnd

14 115 Sørvollbakkin 13 Totalpris 2 950 000

11 793 SØR-AURDAL kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørvollbakkin 13 , 2930 BAGN
SØR-AURDAL kommune
gnr. 31, bnr. 61

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19145-1428 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BZ1691

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS **Vår ref:** Finn Holm Olsen

VALDRES TAKST & EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom As eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.
Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
finn@valdrestakst.com
906 25 438

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Eiendommen Sørvollbakkin ligger i byggefelt rett opp for Bagn sentrum. Eiendommen er bebygd med bolighus med utleiedel. Bolighuset er oppført ca 1978/79. Byggemåte fundamentering og konstruksjoner gjenspeiler dette. Gjeldene krav til boligbebyggelse ved byggeår var noe annerledes enn det som gjelder pr i dag. Bygget har derfor en del kravavvik i forhold til dagens krav til isolering, brannskiller utforming og dimensjonering.

Bygget har 3 våtrom, hvor vaskerom er fra byggeår, bad hoveddel er renovert i 2014. Bad i utleiedel er oppgitt å være fra 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse i våtrom. Ved renovering av badene er ikke røranlegg/ sluk og gulvvarme byttet. Gulv under membran er vurdert gjenbrukt uten endringer av betydning.
Vaskerom i kjeller er fra byggeår og slik sett ca 47 år gammelt.

Det er registrert aktivitet av mus på loft. I tillegg er det plassert musefelle ved rør i kjøkkenbenk.

Boliguset har en del tg2 punkter utløst av alder , materialbruk og utførelse/ byggemåte. Bygningsdelene kan likevel ha normal funksjon i noe tid.

Det er registrert noe tg3 punkter blant annet på taktekking/ undertak, råte balkong, laminatgulv, vegger vaskerom, gulv bad hoveddel og rom under terreng/ kjølerom.
Kjølerom har ikke vært benyttet som kjølerom i siste eiers eietid. Rommet har siden 2014 kun vært brukt som bod uten kjøling.

Tegninger for boligbygget er innhentet. Bygget er tegnet og omsøkt med utleiebolig. Det er registrert avvik vedrørende rominndeling/ rombruk og størrelse på bygget i forhold til godkjente tegninger. Det er i tillegg gjennomført tiltak med takoverbygg ved inngang vurdert som søknadspliktig tiltak uten at dette er omsøkt.

Boligbygget har bygningsdeler og konstruksjoner med alder på ca 47 år. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter og bygningsdeler må påregnes.

For detaljer vises det til beskrivelse av konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn består av stedlige masser med humuslag i toppsjikt. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser uten utskifting eller isolering. Utførelse typisk for byggeår.

Bygget har drenering/ utvendig fuktsikring med ukjent utførelse. Det er ingen opplysninger utover at drenering er etablert ved oppføringstidspunkt. Ved oppføringstidspunkt var normalen at det ble brukt stedlige masser og eventuelt stein som fyllmasse/ drenering rundt kjellernmur.
Mur er pusset rundt bygget både innvendig utvendig der muren er synlig untatt i bod under garasje, her er det synlig mur av lettklinkerblokker. Det ervurdert at muren er etablert på betongsåle, uten at dette er dokumentert Det er betonggulv på gunn inne i bygget.
Rundt bygget er det terreng med gressdekke, noe naturlig vegetasjon med stedlige masser. Terreng er vurdert å i hovedsak helle biort fra mur/ bygning.
Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Røropplegg aavløp av plast ut fra det som er synlig inne i bygget.
Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevlig sjekker vannkvalitet.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking av takplater av metall. Undertak består av duk av armert plast.
Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn og bort fra bygget. Det er montert snøfangere på tak på inngangssiden av bygget.
Yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Det er isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.
Takkonstruksjon består av takstoler med w- utforming over hovedde av bygget. Her er det kaldtloft med isolering av mineralull over himlinger. I garasjedel er det sperretak anlagt på bærebjelker. Uisolert konstruksjon i garasjen.
Kaldtloft har tilgang via luke i endevegg i garasjen.
Vinduer består av trekarmer med 3-lags glass. Det er noe fastkarmvinduer og noe åpningsvinduer. Utvendig er det omramming med vannbrett over og under vindu og kledning som ført inn på sidekarmer.
Ytterdøer består av dører med malte overflater, isolert dørblad små vindusfelt og sylinderlås. Disse dørene er av nyere dato
Terrassedører med brystning, glassfelt med isolerglass. Trekarmer med malte overflater.
I stueenden av bygget og langs deler av nedre langside er det terrasse/ balkong bygd med trebjelkelag, terrassebord og rekkverk med liggende rekkverkbord. Bjelkelag er anlagt på tresøyler som er ført ned på punktfundamenter.
Fra terrasse i stueende er det enkel tretrapp med rekkverk ned på terreng. Ved hovedinngang er det trapp med nedgang til sider og fremover. Trappa er bygd i impregnerte materialer og er overbygd med tak. Trapp hovedinngang er fra 2023 i følge rekvirent.
På vegg over terrasse i stuende er det markiser for solskjerming over terrassen.
Funksjon er ikke testet. Det anbefales at funksjon testes og at yterligere undersøkelse i forhold til tilstand gjennomføres.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater i hoveddel består av laminatgulv og belegg på gulv med ukjent alder. I bod kjeller er det betonggulv. Vegger er kledd med plater. Platekledning består av MDF plater fra ca 2014 og plater malt/ tapetsert overflate fra byggeår. Himlinger har overflater av takessplater. Normal slitasje. Tilstand gulv kommenteres i neste punkt overflater.
I stue/ gang mot soverom er det laminatgulv med ukjent alder.
Overflater gulv i utleiedel består av laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med plater, i hovedsak MDF plater med malt overflate.
Himlinger har overflater av takessplater. Alder oppgitt ved befaringen. Nye overflater gulv og vegger er etablert utenpå opprinnelige overflater. Himling fra byggeår.
Etasjeskiller består av dekke av betongelementer.
I kjeller er det betonggulv på grunn.
Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Det er tilkoblet ildsteder i stue hovedetasje og i stue utleiedel. Sotluke er montert over gulv i utleiedel.

Rekvirent opplyser at tilsyn utført av lokalt feievesen ble gjennomført i 2024.
Bygget har innredede rom under terreng i kjellerdel tilhørende hovedbolig og i utleiedel. I utleiedel er det innlekting på mur med isolering , dampsperre og platekledning. I kjellerdel er det innlektede vegger i vaskerom og i kjølerom.
Mellom hovedetasje og tilhørende kjellerdel er det trapp av tre med lakkert overflate.
Dører i bygget består av flere typer dører. Det er en del dører med glatte og malte overflater, noen dører med finerte overflater og noen dører med speilprofiler og malte overflater. Dører med forskjellig alder. Ved befaringen er det normal bruksfunksjon på dører.
I utleiedel er det etablert vask og opplegg for vaskemaskin i bod.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad er opplyst renovert i 2014 med nye overflater og innredning.
Badet har overflater vegger av baderomsplater og himling av malte plater.
Gulv i bad har fliser på overflater. Sokkelflis i bunn av vegg. Gulvet har slakt fall i retning sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel er målt til 11 mm.
I badet er det sluk av plast plassert under servantskap. Sluk er vurdert å være fra byggeår. Det er ukjent type/ utførelse på membran/ tettesjikt
DEt er innredning med servant, gulvmontert toalett og badekar med sidevegg i badet. Badekar er koblet rett til avløp.
Utstyr fremstår som helt og med normal funksjon ved befaringen.
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.
Det er gjennomført hulltaking og fuktmålinger uten at det er påvist målbar fukt eller skader på sjekkpunkter.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv. Plater med tapet på vegger.
Vegger i vaskerom har overflater av tapet.
Himling med trepanel.
Gulv har overflater av belegg. Belegg har noe oppbrett på vegg og noen områder der belegget er avsluttet mot vegg under fotlist.
Gulv i rommet har slakt fall mål sluk. Høydeforskjell fra topp sluk mot dørterskel er på det laveste 12 mm.
Det er sluk vurdert som støpejernssluk i gulv, membran består av belegg på gulvet.
Rommet har badekar, servant på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekk med avtrekksvifte.
Hulltaking er foretatt fra bod mot vaskerommet. Hulltakingspunktet er ikke ideelt i forhold til våtsone badekar, men konstruksjoner med mur gjør at eneste mulighet er fra bod mot vaskerommet i tverrvegg ca 1 meter fra ende av badekar. Målinger her viser ikke målbar fukt eller synlige skader i bunnsvill.

Bad
Rekvirent opplyser at badet er renovert i 2017.
Vegger i badet er kledd med baderomsplater. Himling har malt overflate vurdert som undersiden av dekke.
Rommet har overflater av belegg. Oppvarming med varmekabler.
Gulvet er etablert med fall mot sluk. DEler av gulvet har betydelig fall.
Sluk er vurdert å være fra byggeår. Membran/ tettesjikt består av gulvbelegg som utgjør overflate på gulv i rommet.

Innredning/ utstyr i bad består av skap med servant, dusjvegger og dusjvegger.
Det er ventil i yttervegg som ventilering av badet.
Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot bad. Hulltakingen er utført i tverrvegg i forhold til dusj, men avstand fra dusj tilsier at denne delen av veggen er i våtsone. Det ideele hadde vært å gjennomført hulltaking mot dusjsona, men dette er umulig grunnet yttervegg og murvegg bak dusj. Det ble ikke registrert fukt eller synlige skader ved hulltaking.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer. Løst kjøleskap og oppvaskmaskin.
Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.
Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.
Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

Gå til side

Kjølerom er etablert i kjeller. Det er etablert utlekting på kjellervegg på 2 vegger og i tillegg er det 2 vegger med bindingsverk.
Kjøleromsaggregat montert i vegg mot annet kjellerrom.
Kjøleromsdør av metall
Kjølerommet har kjøleromsaggregat i vegg med gjennomgående konstruksjon. Kjøleromsdør metalloverflate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i bygget består av kobberrør hvor noe er fra byggeår og noe fra ukjent tidspunkt.
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.
Det er montert luft til luft varmepumpe i tilbygg. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.
Det er varmtvannstank i kjøkkenbenk hovedkjøkken, med størrelse ca 115 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Tg satt ut fra opplyst alder.
Elanlegg består av en skjult ledningnett og noe åpent. Anlegget har differensiert alder. Sikringsskap i gang med automatsikringer. Hovedsikringer som skrusikringer. Lampepunkt som faste lyspunkt i himlinger rundt i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Røropplegg aavløp av plast ut fra det som er synlig inne i bygget.
Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevlig sjekker vannkvalitet.

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

Bygget har terrasse og balkong med rekkverk. Videre er det innvendig trapp mellom kjeller og hovedetasje hovedbolig.
Det er tilgjengelig brannslukkeutstyr og varslere i bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	241 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

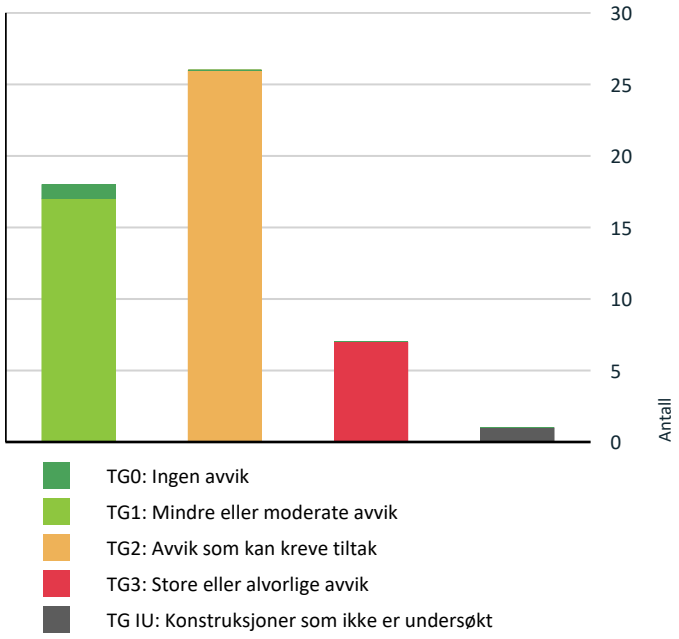
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegninger er innhentet fra kommunen. Godkjente tegninger har noe annen rominndeling i kjeller enn det som fremgår av tegninger. Det er blant annet tegnet inn matbod som ikke er avdelt. Plassering dører er også noe annerledes enn det som fremgår av tegninger. Garasjedel og bod under denne er bygd noe større enn det som fremgår av tegninger. Slik sett er det også et avvik vedrørende areal som er noe større enn det som vises på tegninger. Balkong på nedsiden av bygget er bygd noe større enn det tegninger viser.

Valdres Takst & Eiendom AS
Øvrevegen 58
3528 HEDALEN

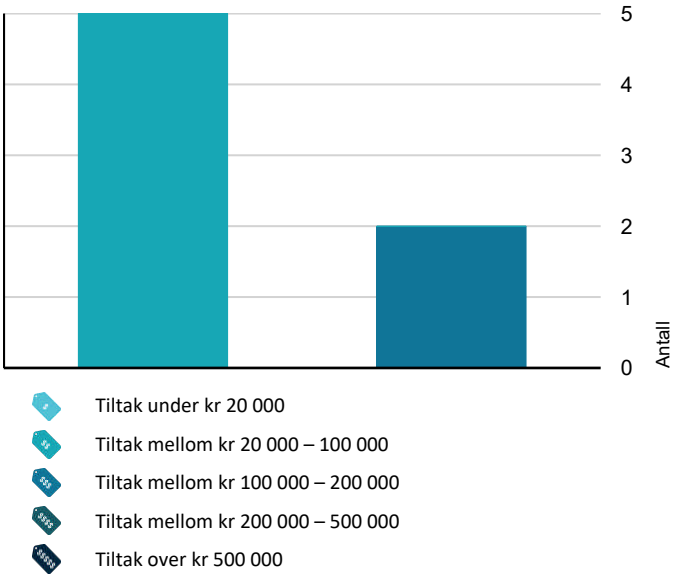
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med rekvirenten tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.
Kaldtloft over himlinger er kun inspisert fra midten av kaldtrommet der det ligger gangbane.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

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

Opplysninger om eiendommen og bygning er gitt av rekvirenten ved befaring i tillegg til fremvist tidligere takstrapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv hoveddel	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom / bod > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** 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
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom / bod > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Utleiedel > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger vedrørende byggesøknad med daterte godkjente tegninger/ byggetillatelse fra 1978. Ferdigattest hoveddel 1981 og utleiedel 1982. Søknadstidspunkt er satt som byggeår jmf referansenivå.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig for eier i tillegg til at del av kjeller/ underetasje leies ut.

Standard
Bolighus med normal standard og byggemåte typisk for oppføringstidspunkt.

Vedlikehold
Da bygget har bygningsdeler som har alder som nærmer seg 50 år må en påregne utskifting av bygningsdeler/ komponenter sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Takoverbygg inngangstrapp
2017	Modernisering	Utleiedel renovert bad , kjøkken mm ca tidspunkt i løpet av 2017-18
2014	Modernisering	Nye veggplater stue, gang og 2 soverom hovedetasje
2014	Modernisering	Renovert kjøkken med ny innredning. Renovert bad med nye overflater. Bytta noe innerdører.
2018	Modernisering	Bytta ytterdør utleiedel

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekking av takplater av metall. Undertak består av duk av armert plast.

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

Ved inspeksjon på loft er det avdekket manglende tetting/ mansjetter ved gjennomføringer i undertaksduk. Ved lufterør er det tatt stort hull i undertak. Noe spor etter vann som har kommet ned gjennom undertak er registrert blant annet på treverk takstoler.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør utføres utbedringer av manglende tetting og mansjetter ved gjennomføringer i undertaksduken, samt tette åpninger rundt lufterør. Dette bør gjøres for å hindre videre vanninntrengning, som kan føre til råteskader og svekkelse av takkonstruksjonen.

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.

Kostnadsestimat gjelder forholdet med manglende tetting ved gjennomføringer undertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg og videre i plastrør ned i grunn og bort fra bygget. Det er montert snøfangere på tak på inngangssiden av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør som har vært tilkoblet nedløp ved garasje har sklidd ned slik at avløpsvann renner ned i gunn på siden av røret. Dette har ført til noe innsig gjennom mur i kjellerbod under garasjen.
Beslag på tak ved lufting og pipe er ca 47 år gamle, levetid er vurdert som mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Plastrøret bør reetableres og sikres slik at avløpsvann ledes bort fra grunnmuren for å hindre videre innsig og fuktskader i kjellerbod under garasjen.

Beslag på tak ved lufting og pipe bør vurderes skiftet ut, da levetiden er betydelig redusert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og ytterligere skade på takkonstruksjonen. Tiltak beslag på tak vurderes sammen med tiltak taktekking.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt.
Utvendig kledning er ca 47 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.
Det er registrert at lusinger mellom underliggere har falt ut. Dette fører til tilgang for mus. Dette er registrert blant annet på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

For å sikre tilfredsstillende lufting etter dagens preaksepterte løsninger må lufting etableres med utlekting utenpå vindsperre. Tiltaket vil redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Etablering av lufting her vurderes ved omlegging av kledningen.

Manglende lusinger bør erstattes for å hindre tilgang for mus og andre skadedyr, da dette kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Sprekker i kledningen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning.



Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon består av takstoler med w- utforming over hoveddel av bygget. Her er det kaldtloft med isolering av mineralull over himlinger. I garasjedel er det sperretak anlagt på bærebjelker. Uisolert konstruksjon i garasjen.
Kaldtloft har tilgang via luke i endevegg i garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Lufteåpninger langs raft er stedvis tettet med isolasjon.
Gjennomføringer gjennom dampsperre er utført uten mansjetter/ eller annen tetting.
Takkonstruksjon er ikke dokumentert lastdimensjonert.
Det er registrert aktivitet av mus på loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufteåpninger langs raft bør åpnes opp og isolasjon fjernes for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldtloftet, for å redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Gjennomføringer gjennom dampsperre bør tettes med mansjetter eller egnet tettemateriale for å hindre luftlekkasjer og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne, noe som kan gi økt risiko for skader ved store snølaster eller andre belastninger. Dokumentasjon er vurdert som vanskelig å innhente. Byggemåte er typisk for oppføringstidspunkt. Behov for fjerning av snø gjennom vinteren for å forebygge skader må påregnes. Her er det etablert snøfangere i nyere tid, noe som vil føre til at snøen blir liggende på taket.

Tiltak for å stanse tilgang for mus på loft må gjennomføres.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av trekarmer med 3-lags glass. Det er noe fastkarmvinduer og noe åpningsvinduer. Utvendig er det omramming med vannbrett over og under vindu og kledning som ført inn på sidekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer i bygget er ca 47 år gamle. Normal brukstid er mer enn halvert. Eldre vinduer med glass av denne typen er ofte utsatt for punktering. Karmer har noe sprekkdannelser utvendig. Kledning på sider av vinduene er ført tett ned mot vannbrett, fuktopptrekk vil forekomme. Noe sprukket kledning er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer og kledning bør vurderes for utskifting eller utbedring for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for punkterte glass, råteskader i karm og kledning, samt redusert isolasjonsevne og funksjon.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører består av dører med malte overflater, isolert dørblad små vindusfelt og sylinderlås. Disse dørene er av nyere dato
Terrassedører med brystning, glassfelt med isolerglass. Trekarmer med malte overflater.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedør fra soverom henger litt/ tar i karm ved befaringen.
Terrassedører i bygget er fra byggeår og har isolerglass med alder på ca 47 år. Disse dørene med glassfelt har mer enn halvert brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassedøren fra soverom bør justeres for å sikre korrekt funksjon.

Terrassedørene med isolerglass har overskredet mer enn halvert normal brukstid og bør vurderes for utskifting for å unngå økt risiko for varmetap, redusert sikkerhet og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I stueenden av bygget og langs deler av nedre langside er det terrasse/ balkong bygd med trebjelkelag, terrassebord og rekkverk med liggende rekkverkbord. Bjelkelag er anlagt på tresøyler som er ført ned på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Frontbjelke/bord på balkong langs nedsiden av bygget er råteskadet. Bjelken/ bordet er en del av bærende konstruksjon for gulv og rekkverk. Terrassebord på terrasse og balkong er noe værslitt og spiker stikker stedvis opp over bordene. Bordtykkelse og avstand mellom bjelker fører til at det er noe nedbøyning på terrassebordet ved gange.
Rekkverk er lavere enn dagens krav og krav ved oppføring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Frontbjelke/bord med råteskader må skiftes ut for å sikre bæreevne og hindre videre skadeutvikling.

Værslitte terrassebord bør byttes eller utbedres, og spiker som stikker opp må slås ned eller fjernes for å redusere risiko for personskade.

Nedbøyning i terrassebordene bør utbedres ved å øke bordtykkelse eller redusere avstand mellom bjelker, for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Rekkverkets høyde må økes for å tilfredsstille gjeldende krav, slik at risiko for fallulykker reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Bygget har terrasse ved inngang med impregnerte materialer bygd på punktfundamenter. Denne terrassen er bygd på punktfundamenter. Lav høyde over terreng.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra terrasse i stueende er det enkel tretrapp med rekkverk ned på terreng. Ved hovedinngang er det trapp med nedgang til sider og fremover. Trappa er bygd i impregnerte materialer og er overbygd med tak. Trapp hovedinngang er fra 2023 i følge rekvirent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp fra terrassen er noe bratt og smal.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre trappen fra terrassen, slik at den får bedre stigning og bredde. Bratte og smale trapper øker risikoen for fall og personskader ved bruk.

Tilstandsrapport









TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På vegg over terrasse i stuende er det markiser for solskjerming over terrassen.
Funksjon er ikke testet. Det anbefales at funksjon testes og at yterligere undersøkelse i forhold til tilstand gjennomføres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i hoveddel består av laminatgulv og belegg på gulv med ukjent alder. I bod kjeller er det betonggulv. Vegger er kledd med plater. Platekledning består av MDF plater fra ca 2014 og plater malt/ tapetsert overflate fra byggeår. Himlinger har overflater av takessplater. Normal slitasje. Tilstand gulv kommenteres i neste punkt overflater.

TG 3 Overflater - gulv hoveddel

Beskrivelse

I stue/ gang mot soverom er det laminatgulv med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Skjøter på laminatgulv er stedvis glidd fra hverandre og det er registrert noe svelling i skjøter på deler av laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes for å oppnå normal funksjon. Skader i skjøtene kan føre til økt slitasje og redusert funksjon på gulvet. Glipper mellom laminatbordene fører til vanskeligere renhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Overflater - utleiedel

Beskrivelse

Overflater gulv i utleiedel består av laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med plater, i hovedsak MDF plater med malt overflate. Himlinger har overflater av takessplater. Alder oppgitt ved befaringen. Nye overflater gulv og vegger er etablert utenpå opprinnelige overflater. Himling fra byggeår.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av dekke av betongelementer.
I kjeller er det betonggulv på grunn.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Det er tilkoblet ildsteder i stue hovedetasje og i stue utleiedel. Sotluke er montert over gulv i utleiedel.

Rekvirent opplyser at tilsyn utført av lokalt feievesen ble gjennomført i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaringen ble det påvist avvik med bruk av feil isolasjon ved røykrørtilkobling for peisovn i stue hovedetasje. Forholdet er rettet av lokal håndverker med utskifting av isolasjonen i etterkant av befaringen. Faktura fra håndverker er oversendt.
Det er registrert tegn til sot på pipe ved røykrør tilkoblinger.
Pipa her er ca 47 år gammel normal brukstid er vurdert som mer enn halvert.
Her er det gjort tiltak med utskifting av ildsteder i nyere tid. Tiltak som fører til endringer i/ på pipe vil være søknadspliktige. Det er her ikke søkt om tiltak på pipe/ ildsteder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.

Manglende søknad om tiltak på pipe/ildsteder medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan øke risikoen for feil eller mangler ved installasjonen. Det anbefales å innhente nødvendig dokumentasjon og eventuelt søke om tiltak i etterkant for å sikre at alle krav er oppfylt.

Renovering av pipe som følge av alder må påregnes for å opprettholde normal funksjon og sikkerhet ved bruk.
Sotutslag på pipe ved røykrør kan indikere utettheter ved tilkobling mot piperøret. Dette kan føre til falskluft i pipe som igjne kan føre til pipebrann. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har innredede rom under terreng i kjellerdel tilhørende hovedbolig og i utleiedel. I utleiedel er det innlekting på mur med isolering , dampsperre og platekledning. I kjellerdel er det innlektede vegger i vaskerom og i kjølerom.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

I utleiedel ble det gjennomført hulltaking og måling i bunnsvill. Her ble det registrert dampsperre på innsiden av utlekting/ isolering. Målinger i bunnsvill viste inntil 13 vektprosent. I kjellerdel er det synlig misfaging på mur/ gulv i kjellerbod, I kjølerom er det tydelig misfarging på trepanel og gulv, her er det målbarfukt ved overflate målinger. I vaskerom er det plater med tapet, tapet har løsnet fra underlag.

Konstruksjoner med innlektede vegger under terreng er vurdert som en risiko konstruksjon.
Forhold i kjølerom utløser tg3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået og omfanget av eventuelle skader.

Tiltak for å utbedre fuktproblematikken spesielt i kjellerdel og kjølerom bør iverksettes for å unngå videre utvikling av skader, som sopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer. Tiltak kjøleromsdel må gjennomføres for å hindre skadeutvikling og spredning.

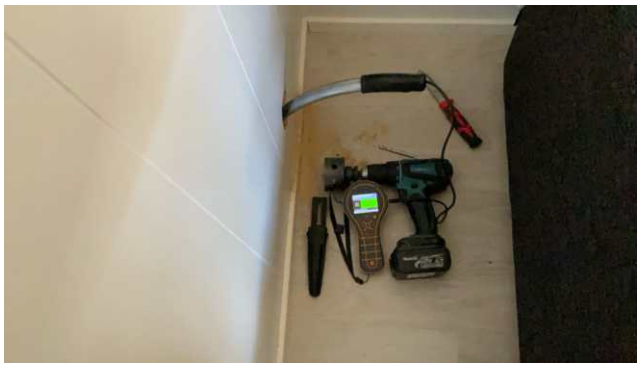
Manglende utbedring kan føre til redusert inneklima, helsefare og økte utbedringskostnader over tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom hovedetasje og tilhørende kjellerdel er det trapp av tre med lakkert overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

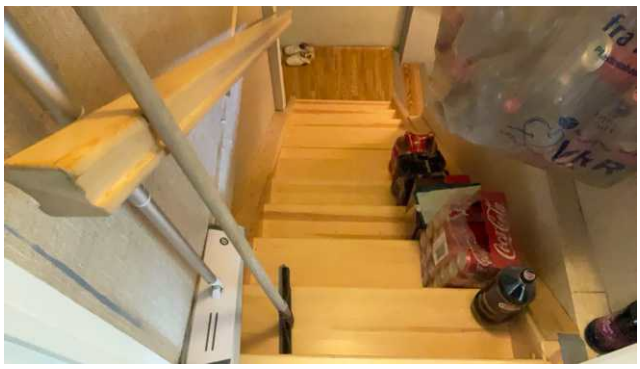
Det mangler håndlist på en side av trappa. Trappa er bratt og med noe korte inntrinn. Bredde trapp er noe mindre enn 80 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres håndlist på den siden av trappen hvor dette mangler, for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Bratt trapp med korte inntrinn og smal bredde kan gjøre trappen mindre brukervennlig og øke risikoen for snubling, spesielt for barn og eldre. Utbedring av stigning og bredde vil kreve større ombygging. Tiltak med endringer av slve trappa vurderes ved eventuell ombygging.

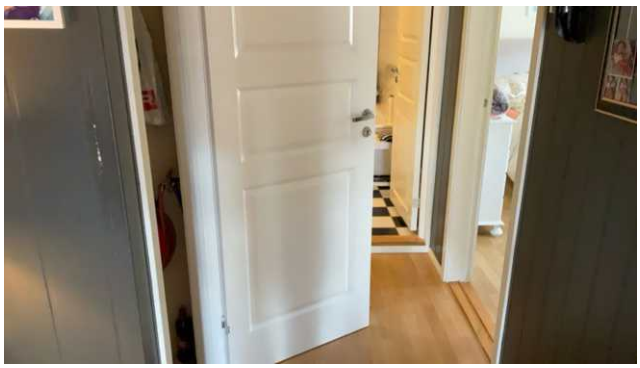


TG 1 Innvendige dører

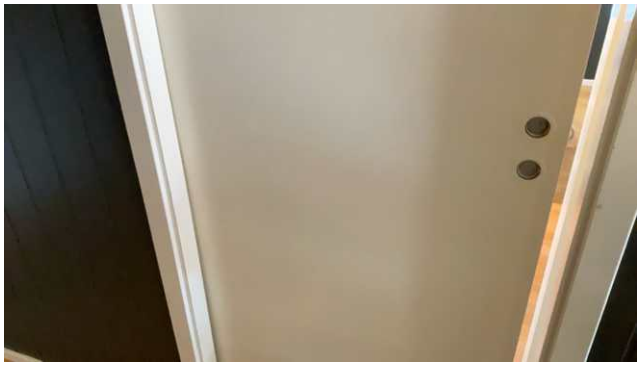
Beskrivelse

Dører i bygget består av flere typer dører. Det er en del dører med glatte og malte overflater, noen dører med finerte overflater og noen dører med speilprofiler og malte overflater. Dører med forskjellig alder. Ved befaringen er det normal bruksfunksjon på dører.





Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I utleiedel er det etablert vask og opplegg for vaskemaskin i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bodrommet er ikke bygd med sluk og våtromsgulv. Det er heller ikke etablert waterguard eller annen sikring for å begrense eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin/ installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres sluk og våtromsgulv for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin eller andre installasjoner. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader i konstruksjonen og økte utbedringskostnader.
Forenklet løsning med å installere waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring vil kunne forebygge noe men vil ikke være en fullverdi løsning.
Det presiseres at ombygging fra bod til vaskerom vil kreve søknad om bruksendring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst renovert i 2014 med nye overflater og innredning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har overflater vegger av baderomsplater og himling av malte plater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert manglende silikonfuge mellom plater og bunnlist i deler av rommet. Område bak badekar er ikke sjekket da badekaret da dette ville kreve noe demontering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig fuging med silikon mellom baderomsplater og bunnlist for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende fuging kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Det er spesielt viktig å sjekke dette bak badekar.





ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i bad har fliser på overflater. Sokkelflis i bunn av vegg. Gulvet har slakt fall i retning sluk. Høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel er målt til 11 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Badet er oppgitt renovert ca 2014. Fallforhold avviker fra referansenivå TEK10. Det er områder på gulvet som er tildels flatt i tillegg til noe trapping på fliser som fører til delper. Område under badekar er ikke sjekket i forhold til fall. Område fra enden av badekar mot dør er tildels flatt , kan føre til at vann renner mot dør ved dusjing i stedet for mot sluk under servantskap.

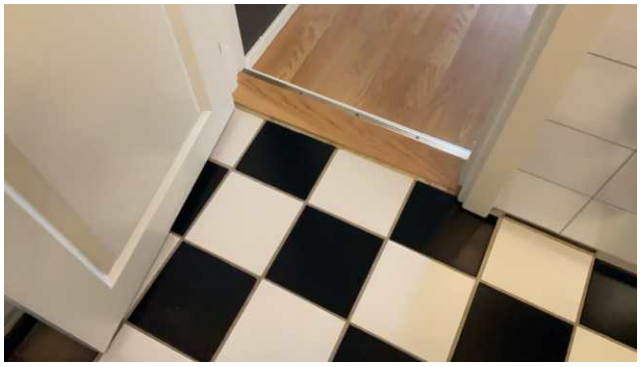
Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, og dermed redusere risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.
Områder med flatt gulv og trapping på fliser er med å forsterke faren for vannansamlinger på gulv. Vannansamlinger på gulv fra dusj/ badekar eller eventuelt lekkasjevann vil kunne føre til glatt gulv.
Kontroll av området under badekar bør også kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle ytterligere avvik. Dette krever demontering av paneler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I badet er det sluk av plast plassert under servantskap. Sluk er vurdert å være fra byggeår. Det er ukjent type/ utførelse på membran/ tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert synlig membran ved sluk eller ved dørterskel. Ingen dokumentasjon. Det er vurdert at sluk er fra byggeår ut fra type sluk. Rørgjennomføringer i vegg er tettet med silikon/ mykfuge, noe utettheter er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt hvis dette er mulig.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens utførelse medfører økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Slukets alder tilsier at det nærmer seg slutten av forventet levetid, og det bør vurderes utskifting for å redusere risiko for fremtidige skader.
'Rørgjennomføringer må tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

DEt er innredning med servant, gulvmontert toalett og badekar med sidevegg i badet. Badekar er koblet rett til avløp.
Utstyr fremstår som helt og med normal funksjon ved befaringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

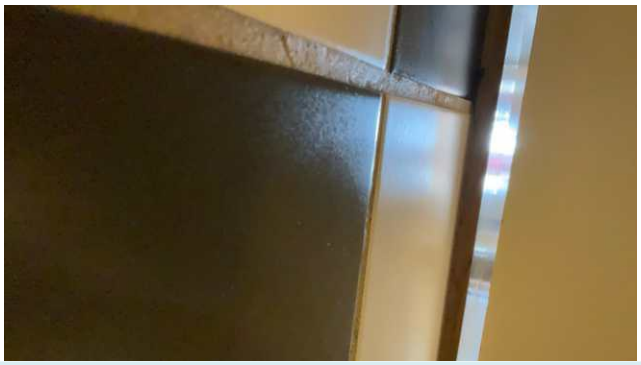
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking og fuktmålinger uten at det er påvist målbar fukt eller skader på sjekkpunkter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv. Plater med tapet på vegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i vaskerom har overflater av tapet.
Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Tapetskjøter er ikke tette

Tapet er løsnet fra underlag på store deler av veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater vegg må byttes / skiftes for å sikre tilstrekkelig funksjon, spesielt i våtsoner.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til råte eller muggdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg. Belegg har noe oppbrett på vegg og noen områder der belegget er avsluttet mot vegg under fotlist.
Gulv i rommet har slakt fall mål sluk. Høydeforskjell fra topp sluk mot dørterskel er på det laveste 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med dusjfunksjon. Fallforhold tilfredstiller ikke dagens krav til fall i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et rom med dusj med manglende/redusert 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.
Tiltak med utbedring av fall må vurderes for å sikre funksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk vurdert som støpejernssluk i gulv, membran består av belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og belegg med alder ca 47 år.
Belegg er er avsluttet uten oppbrett på vegg i flere områder i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk og belegg bør vurderes for utskifting, da både sluk og membran har overskredet forventet brukstid.
Manglende oppbrett på belegg mot vegg gir økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved vannlekkasje.
Tiltak bør iverksettes for å redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har badekar, servant på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utstyr i badet er ca 47 år gammelt. Tg settes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyret bør vurderes for utskifting ved neste oppgradering eller renovering, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Ved bruk av eldre utstyr kan kan det oppstå uforutsette skader eller behov for akutte reparasjoner.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elektrisk avtrekksvifte er opplyst å være fra byggeår og ca 47 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Behov for utskifting av eldre avtrekksvifte må påregnes
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Manglende tilluft og svikt avtrekk kan føre til dårlig ventilasjon, økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod mot vaskerommet. Hulltakingspunktet er ikke ideelt i forhold til våtsone badekar, men konstruksjoner med mur gjør at eneste mulighet er fra bod mot vaskerommet i tverrvegg ca 1 meter fra ende av badekar. Målinger her viser ikke målbar fukt eller synlige skader i bunnsvill.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulighet for hulltaking mot våtsone servant/ badekar med dusj grunnet murvegger i disse områdene. Det er registrert symptomer på fukt ved at tapet på vegg er løsnet og buler ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til at tapet løsner og buler ut, da dette kan indikere fuktproblemer i konstruksjonen. Demontering av badekar for sjekk bak dette bør gjennomføres.

Manglende mulighet for hulltaking mot våtsone servant/badekar med dusj medfører usikkerhet om tilstanden bak utlekting på vaskeromssiden av murvegger, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.



UTLEIEDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Rekvirent opplyser at badet er renovert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i badet er kledd med baderomsplater. Himling har malt overflate vurdert som undersiden av dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende silikonfuge mellom plater og bunnlist i deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres fagmessig fuging med silikon mellom baderomsplater og bunnlist for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende fuging kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



UTLEIEDEL > BAD

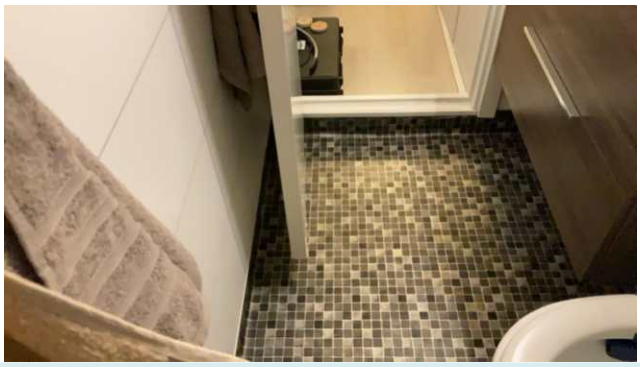
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har overflater av belegg. Oppvarming med varmekabler. Gulvet er etablert med fall mot sluk. DEler av gulvet har betydelig fall.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent





UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er vurdert å være fra byggeår. Membran/ tettesjikt består av gulvbelegg som utgjør overflate på gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukplassering er utenfor dusjvegger. Vann fra dusjing vil dermed renne ut på gulv utenfor dusjvegger. Rustdannelser er registrert. Rørgjennomføringer i vegg er tettet med silikon/ mykfuge, noe utettheter er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluket bør vurderes skiftet ut, og det bør etableres en løsning som sikrer at vann fra dusjen ledes direkte til sluket for å unngå vannskader på gulvet utenfor dusjvegger.

Rørgjennomføringer må tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og korrosjon i sluk og omkringliggende konstruksjoner.







UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning/ utstyr i bad består av skap med servant, dusjvegger og dusjvegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent





UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i yttervegg som ventilering av badet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er begrenset tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på badet.
Begrenset tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



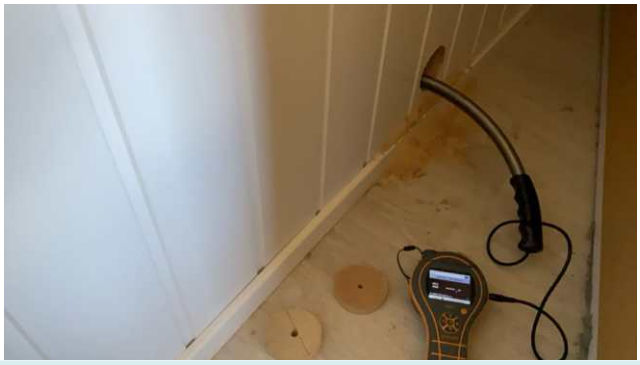
UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot bad. Hulltakingen er utført i tverrvegg i forhold til dusj, men avstand fra dusj tilsier at denne delen av veggen er i våtsone. Det ideele hadde vært å gjennomført hulltaking mot dusjsona, men dette er umulig grunnet yttervegg og murvegg bak dusj. Det ble ikke registrert fukt eller synlige skader ved hulltaking.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning har malte fronter med profiler. Skrog er bygd av platemateiale. Laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut gjennom yttervegg.

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av skrog av plater og glatte/malte fronter. Benkeplate består av laminert plate. Oppvaskbeslag er nedfelt i benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer. Løst kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent





UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekk kokesone kjøkken med elektrisk ventilator med rør ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent



SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM / BOD

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Kjølerom er etablert i kjeller. Det er etablert utlekting på kjellervegg på 2 vegger og i tillegg er det 2 vegger med bindingsverk. Kjøleromsaggregat montert i vegg mot annet kjellerrom. Kjøleromsdør av metall. Nåværende eier har ikke brukt rommet som kjølerom, men kun som lager.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Det er registrert fukt og tendenser til råte i overflater i kjølerommet. Målbar fukt i vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjølerommet med installasjoner står for utskifting. Byggemåte og plassering må vurderes ved eventuell reetablering av kjølerommet. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av inneklima og bæreevne. Manglende tiltak vil kun føre til spredning mot andre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM / BOD

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerommet har kjøleromsaggregat i vegg med gjennomgående konstruksjon. Kjøleromsdør metalloverflate.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Utstyr er ikke i bruk ved befaringen, nåværende eier har kun benyttet romet som bod uten bruk av kjøling.. Funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres funksjonstest av kjøleaggregatet for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvensen av usikker funksjon og høy alder er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på kort sikt.
Ved renovering/ reetablering av kjølerom vil det være naturlig å bytte installasjonen med ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i bygget består av kobberrør hvor noe er fra byggeår og noe fra ukjent tidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløpsanlegget er avsluttet med ventil på kaldtloft, det vil si at luftingen ikke er ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Luftingen bør føres over tak for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.
Dagens løsning med ventil på kaldloft kan medføre risiko for spredning av lukt til innemiljøet og redusert levetid på avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i tilbygg. Varmepumper av denne typen må vedlikeholdes med service med jevnlige intervaller 1-2 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold med service av fagkyndig må gjennomføres for å sikre normal funksjon.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank i kjøkkenbenk hovedkjøkken, med størrelse ca 115 liter.
Tg satt ut fra opplyst alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegg består av en skjult ledningnett og noe åpent. Anlegget har differensiert alder. Sikringsskap i gang med automatsikringer. Hovedsikringer som skrusikringer. Lampepunkt som faste lyspunkt i himlinger rundt i bygget.

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.
   1979 Ukjent tidspunkt for diverse utskiftinger, byggeår er derfor vurdert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Tiltak i nyere tid er utført al registrert elektroinstallasonsvirksomhet

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist skjermbilde fra boligmappa.

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?
   Ukjent Ingen opplysninger om at lokalt eltilsyn er gjennomført.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Rekvirent kjenner ikke til at sikringer løses ut ved normal bruk(har ikke bodd i bygget)

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

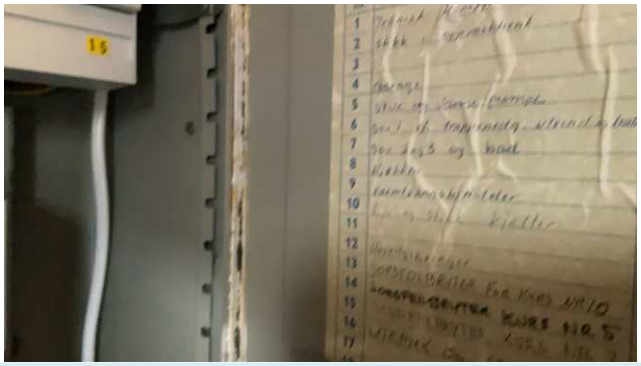
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.

Generell kommentar

Anlegg med varierende alder. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringen.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av stedlige masser med humuslag i toppsjikt. Byggets fundament er bygd rett på stedlige masser uten utskifting eller isolering. Utførelse typisk for byggeår.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygget har drenering/ utvendig fuktsikring med ukjent utførelse. Det er ingen opplysninger utover at drenering er etablert ved oppføringstidspunkt. Ved oppføringstidspunkt var normalen at det ble brukt stedlige masser og eventuelt stein som fyllmasse/ drenering rundt kjellernmur.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler synlig fuktsikring på deler av synlige områder hvor mur er under terreng.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Det bør gjøres undersøkelser vedrørende utvendig fuktsikring. Dette må etableres der dette ikke er tilstrekkelig områdene hvor mur er under terreng, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Tilstandsrapport









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Mur er pusset rundt bygget både innvendig utvendig der muren er synlig untatt i bod under garasje, her er det synlig mur av lettklinkerblokker. Det ervurdert at muren er etablert på betongsåle, uten at dette er dokumentert Det er betonggulv på gunn inne i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er i tillegg til løs puss på mur og betinggulv registrert noe misfarging og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss, misfarging og saltutslag bør utbedres for å hindre videre forringelse av mur og betonggulv.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt fuktbelastning, ytterligere skader på konstruksjonen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Rundt bygget er det terreng med gressdekke, noe naturlig vegetasjon med stedlige masser. Terreng er vurdert å i hovedsak helle biort fra mur/ bygning.





Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast i grunn til innvendig stoppekran. Plastrør til tilkobling kommunalt anlegg. Røropplegg aavløp av plast ut fra det som er synlig inne i bygget.
Kommunal vanntilknytning hvor leverandøren jevlig sjekker vannkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget har terrasse og balkong med rekkverk. Videre er det innvendig trapp mellom kjeller og hovedetasje hovedbolig.
Det er tilgjengelig brannslukkeutstyr og varslere i bygget.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Bygget er byggegodkjent med utleiedel i kjeller/ underetasje. Dagens krav til branncelleinndeling er noe annerledes/ strengere enn ved byggeår. Her er branncelleinndeling bestående av mur og dekke mellom etasjer. Det kan være avvik på rørgjennomføringer og yttervegg som ikke er synlig ved befaring uten åpning av konstruksjonen. Synlige forhold vedrøende branncelleinndeling fremstår som ok.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør vurderes å oppgradere rekkverk og håndløpere til dagens forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Videre anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser av branncelleinndeling, spesielt ved rørgjennomføringer og yttervegger som ikke er synlige uten inngrep, for å sikre at brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

Det bør også innhentes informasjon fra kommunen eller NVE om nødvendige tiltak knyttet til ras- og skredfare, for å redusere risiko for skade på bygning og personer.





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

241 m²/209 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Vindfang, 3 Gang, Garasje, 5 Bod, Vaskerom, Kjølerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.
Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørvollbakkin 43 ,2930 BAGN				20-04-2021	2 100 000	**2 450 000**		2 450 000	**16 667**
	147 m²	1979	3 sov							
2	Vollskroken 28 ,2930 BAGN					2 590 000	**2 250 000**		2 250 000	**14 151**
	123 m²	1979	2 sov							
3	Klukkarmoen 4 ,2930 BAGN				04-09-2018	1 900 000	**1 950 000**		1 950 000	**13 636**
	143 m²	1968	2 sov							
4	Stabelvegen 22 ,2930 BAGN				19-10-2020	1 590 000	**1 550 000**		1 550 000	**12 400**
	125 m²	1971	4 sov							
5	Tellatn 27 ,2930 BAGN				20-10-2024	2 400 000	**2 250 000**		2 250 000	**11 364**
	177 m²	1969	4 sov							
6	Stabelvegen 13 ,2930 BAGN				02-07-2025	3 350 000	**3 230 000**		3 230 000	**10 556**
	206 m²	1950	4 sov							
7	Sørvollbakkin 34 ,2930 BAGN				28-05-2020	2 070 000	**1 950 000**		1 950 000	**9 466**
	206 m²	1981	4 sov							
8	Valdresvegen 3506 ,2930 BAGN				27-04-2026	2 490 000	**2 450 000**		2 450 000	**7 335**
	334 m²	1988	4 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

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, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.		40 286
Vedlikeholdskostnader	Kr.		17 000
Kostnader vedlikehold og brøyting gårdsplass	Kr.		3 500
Forsikring stipulert	Kr.		11 000
Kostnader administrasjon	Kr.		2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**74 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 115 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

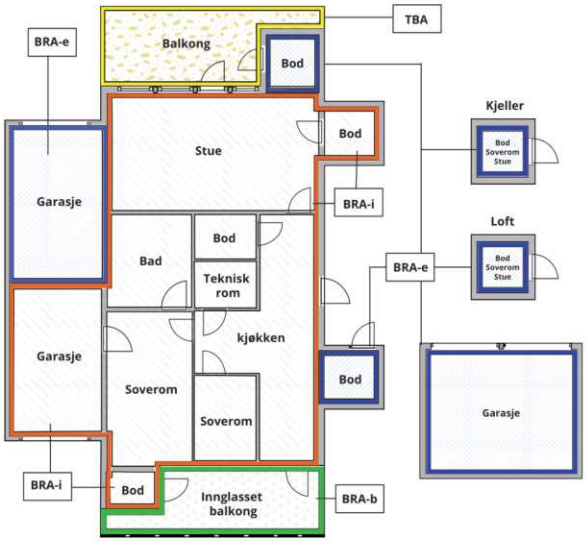
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	103	32		135	35
Kjeller	52			52	
Utleiedel	54			54	
SUM	**209**	**32**			**35**
SUM BRA	**241**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, vindfang, gang	Garasje	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, vaskerom, kjølerom / bod, bod 4, gang		
Utleiedel	Soverom, gang, bad, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Rom kalt kjølerom har ikke vært benyttet til dette formålet i siste eiers botid.
Arealer balkonger/ terrasser må sees på som ca arealer da disse er sammensatt av flere områder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet fra kommunen. Godkjente tegninger har noe annen rominndeling i kjeller enn det som fremgår av tegninger. Det er blant annet tegnet inn matbod som ikke er avdelt. Plassering dører er også noe annerledes enn det som fremgår av tegninger. Garasjedel og bod under denne er bygd noe større enn det som fremgår av tegninger. Slik sett er det også et avvik vedrørende areal som er noe større enn det som vises på tegninger. Balkong på nedsiden av bygget er bygd noe større enn det tegninger viser.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er etablert takoverbygg over hovedinngang og terrasse på terreng fra inngang mot garasjedel.
Etter befaringen har håndverker blitt rekvirert for utbedring av feil bruk av isolering rundt røykrør fra peisovn stue.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert takoverbygg over hovedinngang. Konstruksjonen er koblet inn på hovedtak. Tiltak med bærende konstruksjoner er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt. Ildsteder i bygget er byttet i nyere tid. Utskifting av ildsted/ arbeider på pipe er søknadspliktig, dette er ikke omsøkt her.

Valdres Takst & Eiendom AS
Øvrevegen 58
3528 HEDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Lene Nerli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	31	61		0	971.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørvollbakkin 13

Hjemmelshaver
Nerli Liv Toril Nyseth

Kommentar
Areal hentet fra Ambita, sjekket med vadreskart.no
Grensemerker er ikke påvist ved befaringen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligfelt i Vestre Bagn rett opp for sentrum. Fra eiendommen er det utsikt mot omliggende områder. Det er normale solforhold ut fra beliggenhet.
Fra eiendommen er det gangavstand til butikk, spisested, idrettsanlegg, skole og offentlige kontorer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Veien gjennom boligfeltet er kommunal. Fra denne er det avkjøring direkte inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldene reguleringsbestemmelser er i følge kommunens kartsider Reguleringsplan Område Sørevoll, PlanId: 0540R002.

Om tomten

Eiendommen består av selveiertomt på 971 m2. Eiendommen har noe hellende terreng med opparbeidet plenområde foran og på nedsiden av bolighuset. På garasjeenden mot naboeiendommen er det vei ned langs bygget. Veien ligger delvis inn over tomtegrensa til naboeiendommen. I nedre del av tomta er det naturlig vegetasjon.
Eiendommen ligger på ca 240 moh.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst bestemmelse der kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger på eiendommen. Dokumentet er ikke innhentet.

Samfunnssikkerhet

Ved søk på NVE sine aktomhetskart for skred og flomfare er det avmerkinger på kartet i merket jord/ flomskred i forbindelse med bebyggelsen på eiendommen. . Forhold/ konsekvens bør avklares med kommunen/ bygningsmyndighetene.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	Ikke opplyst			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Faktura fra håndverker vedrørende utbedring røykrør stue hovedetasje		Mottatt på epost fra rekvirent	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Deltok ved befaringen og ga opplysninger om eiendom og bolighus.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	
3	06.05.2026	
4	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BZ1691

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Du har søkt på: Knr.: 3449 Gnr.: 31 Bnr.: 61 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sørvollbakkin 13
Gatenr:	1013
Kommune:	SØR-AURDAL
Postkrets:	2930 BAGN

Gateadresse:	Sørvollbakkin 15
Gatenr:	1013
Kommune:	SØR-AURDAL
Postkrets:	2930 BAGN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:02.03.2026 kl. 21.00

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/650240-1/200 05.08.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 720 000 Omsetningstype: Fritt salg NERLI LIV TORIL NYSETH F.NR

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2014/650250-1/200 05.08.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp: ᛚ
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1978/3717-2/21 11.08.1978 BESTEMMELSE OM GJERDE

1978/3717-3/21 11.08.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge
og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1978/3716-1/21 11.08.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3449 GNR: 31 BNR: 54

2020/1137734-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 31 BNR: 61

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Nerli	Roar Nerli

Gateadresse
Sørvollbakkin 13

Poststed	Postnr
BAGN	2930

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Liv Toril Nyseth Nerli

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Nerli	d3823663fbc3fa7277f8ed1aeb1e7a0022ef50c3	09.03.2026 19:29:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Nerli	c790baf2e444b2308a0f5a047b353d6405bbb712	09.03.2026 11:28:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260025

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
2930 Bagn			Gnr. 31 bnr. 61	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	bolighus	02.06.78	15.09.78	245/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Otto Edvin og Astri Dokken		2930 Bagn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Erling Marken		2923 Fjellbu		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Hermundsplass		2933 Reinli		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ingen spesielle merknader.

Byggearbeidene ble igangsatt høsten 1979.
Ferdigattest for hovedleilighet ble utstedt 17.06.81.
Denne attest gjelder for hybelleilighet i kjelleretg.

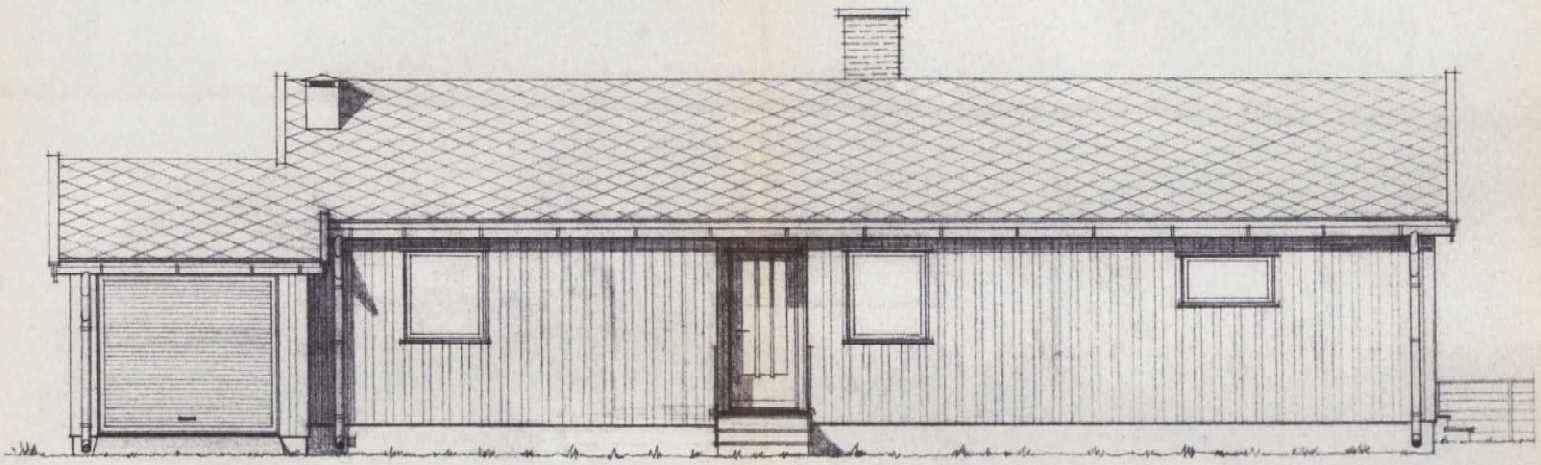
Sted og dato		Stempel
Bagn	11.10.82.	for ordf. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir



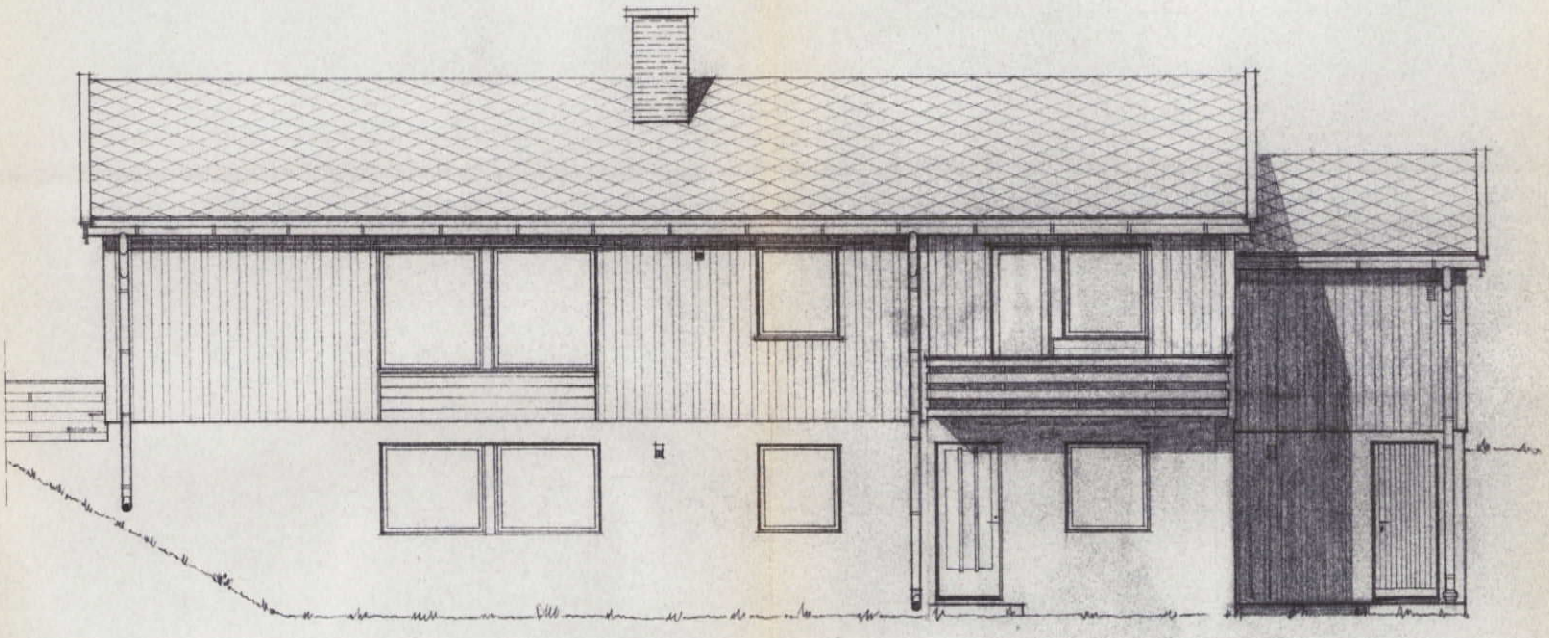
Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. | Fasade syd - vest.

7.

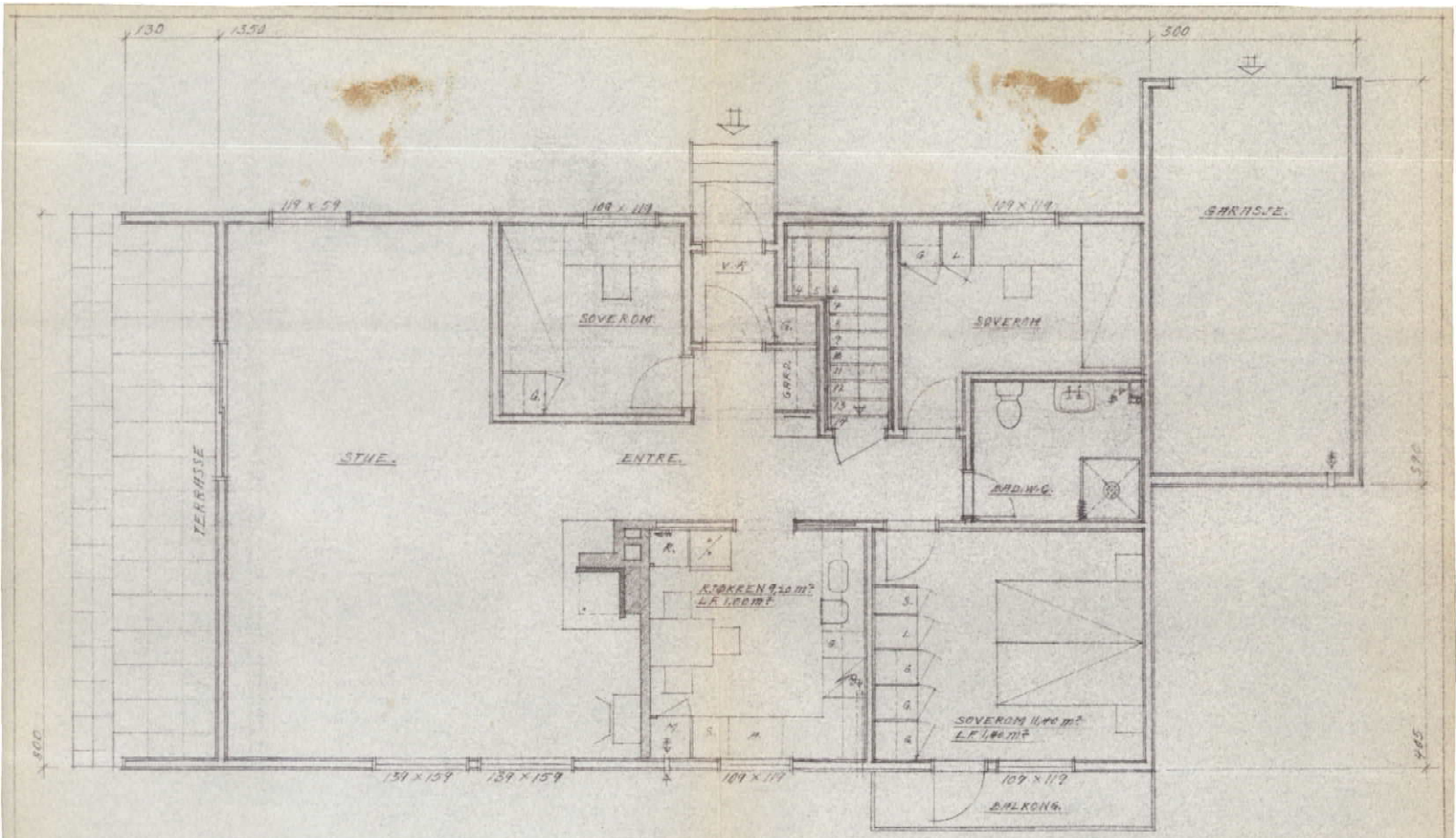
TEGNET	2.6.78.
KORRIGERT	6.9.79.
Mål=1:50.	

ERLING MARKEN
ARKITEKT



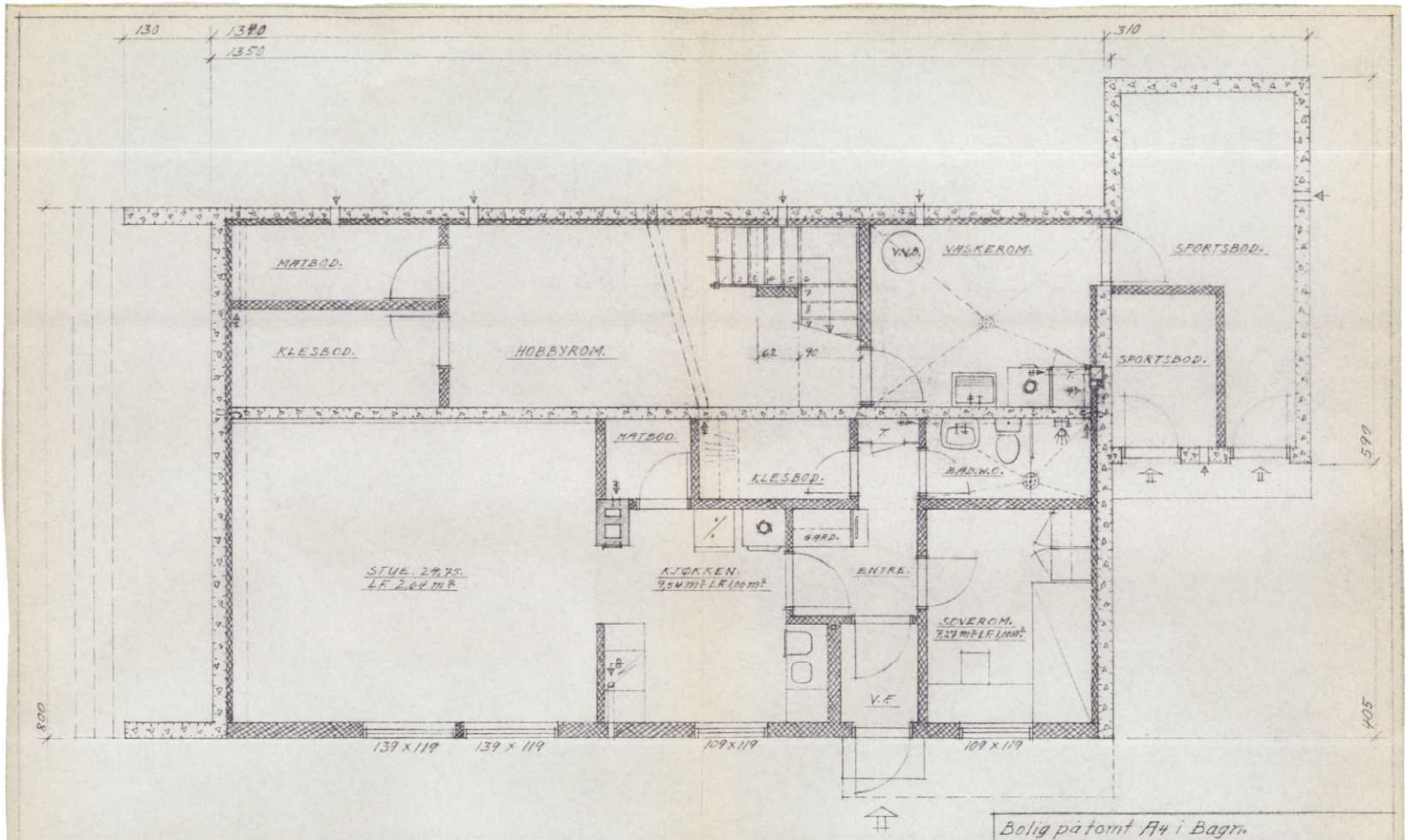
Bolig på tomt A+ i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr.	Fasade nord-øst.		
6.	TEGNET	2.6.78.	Erling Markken
	KORRIGERT	6.9.79.	ERLING MARKEN
	Mål=1:50.		ARKITEKT



Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

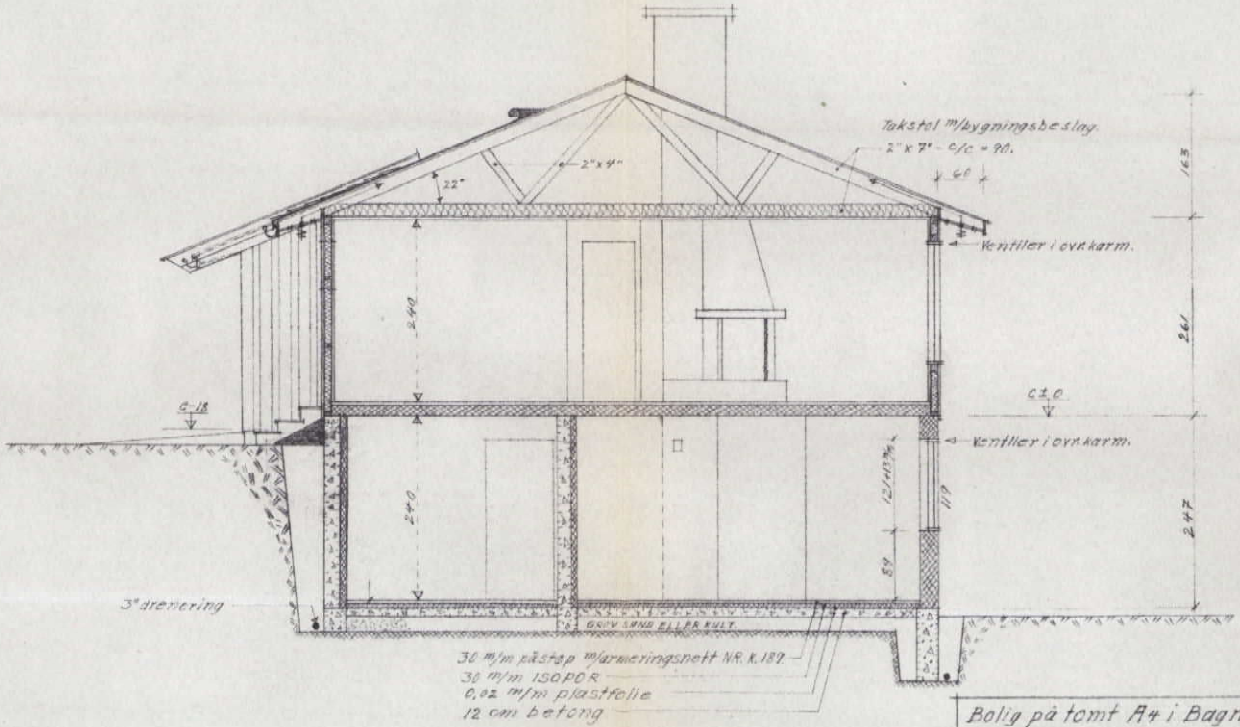
Bl.nr.	Plan 1 etasje.		
01.	TEGNET	21.6.79.	Erling Marken ERLING MARKEN ARKITEKT
	KORRIGERT	2.8.79.	
	Mål = 1:50.		



LEIEAREAL 51 m²

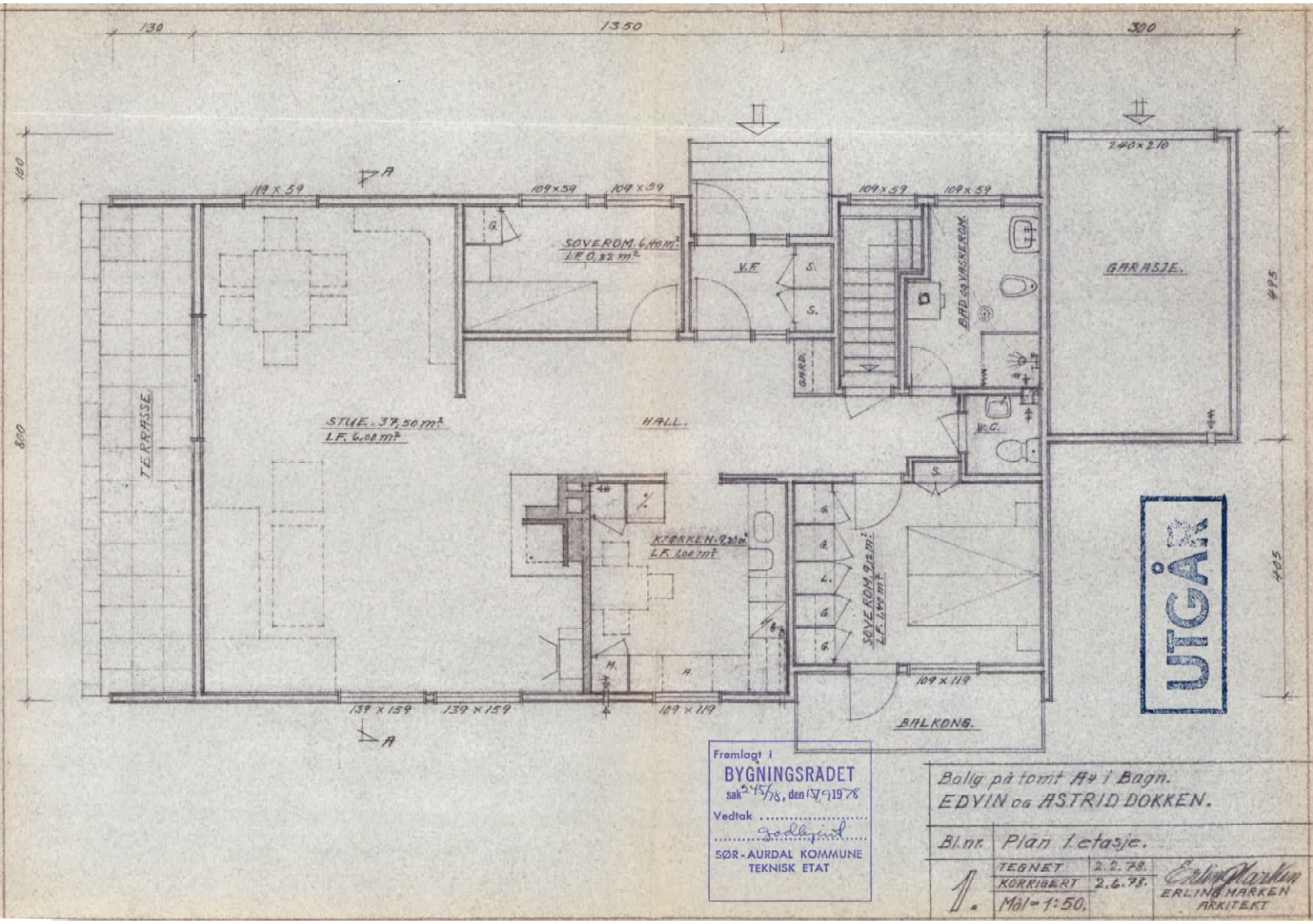
Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr.	Plan kjelleretasje.		
02	TEGNET	21.6.79.	Erling Markeren ERLING MARKEN ARKITEKT
	KORRIGERT	2.8.79.	
	Mål = 1:50.		



Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr.	Snitt A-A.		
7	TEGNET	2.6.78.	Erling Marken
	KORRIGERT	5.9.78.	ERLING MARKEN
Do	Mål= 1:50.	2.8.79.	ARKITEKT



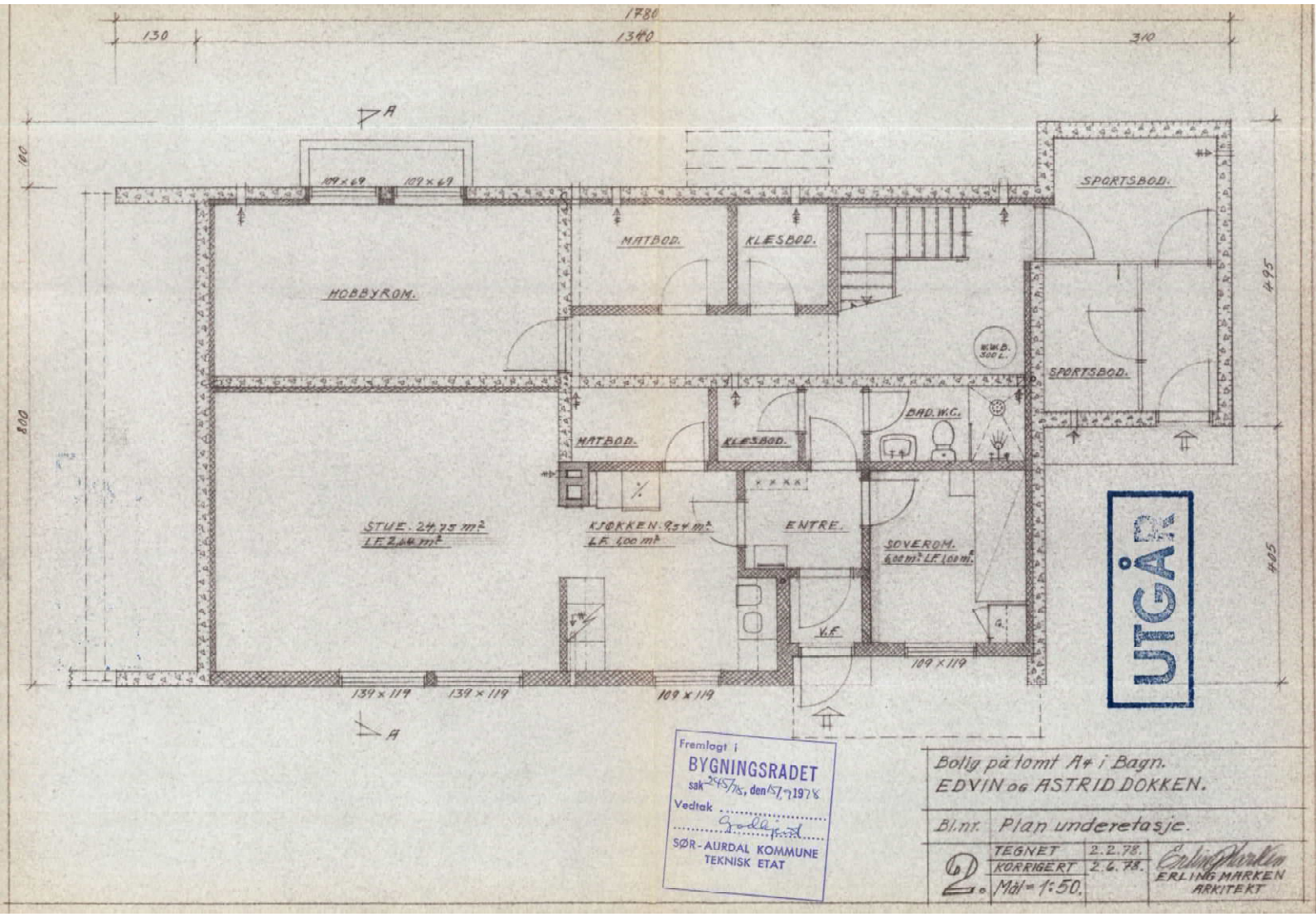
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 245/78, den 15/9 1978
Vedtak .....
godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. Plan 1. etasje.

1.

TEGNET	2.2.78.	Erling Marken
KORRIGERT	2.6.78.	ERLING MARKEN
Mål = 1:50.		ARKITEKT



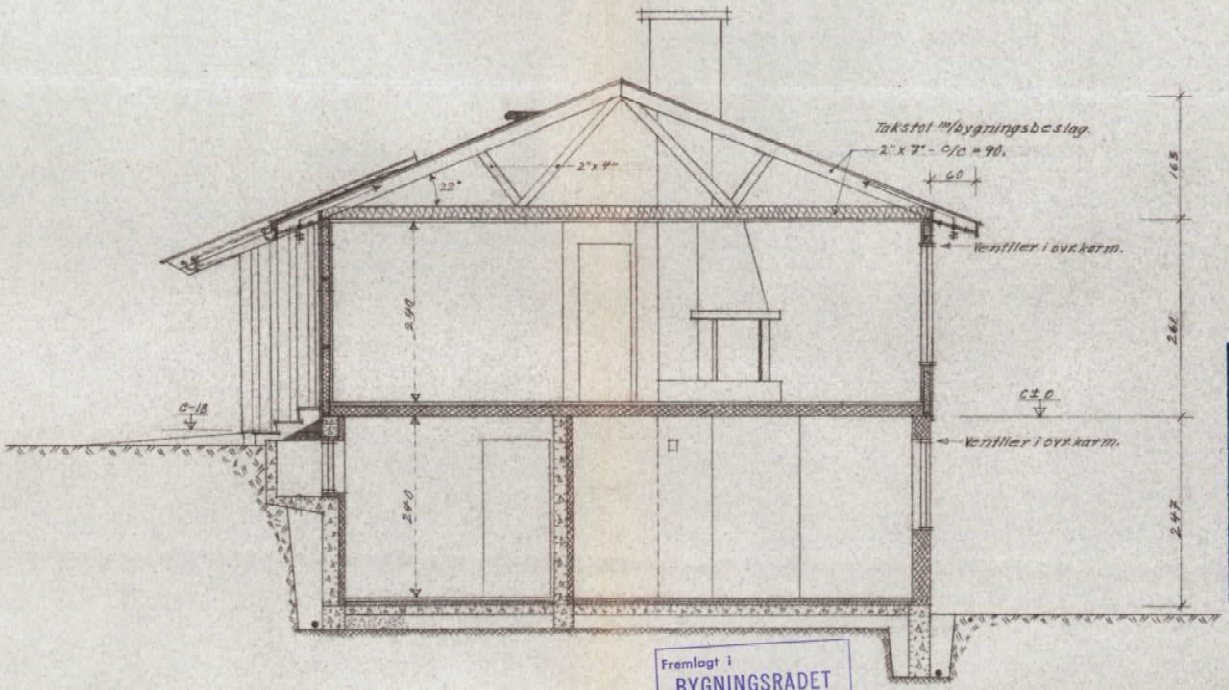
Fremlagt i
BYGNINGSRADET
sak 24/57/78, den 15/7 1978
Vedtak Godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. Plan underetasje.

TEGNET	2.2.78.	Erling Marken
KORRIGERT	2.6.78.	ERLING MARKEN
Mål = 1:50.		ARKITEKT

2.



UTGÅR

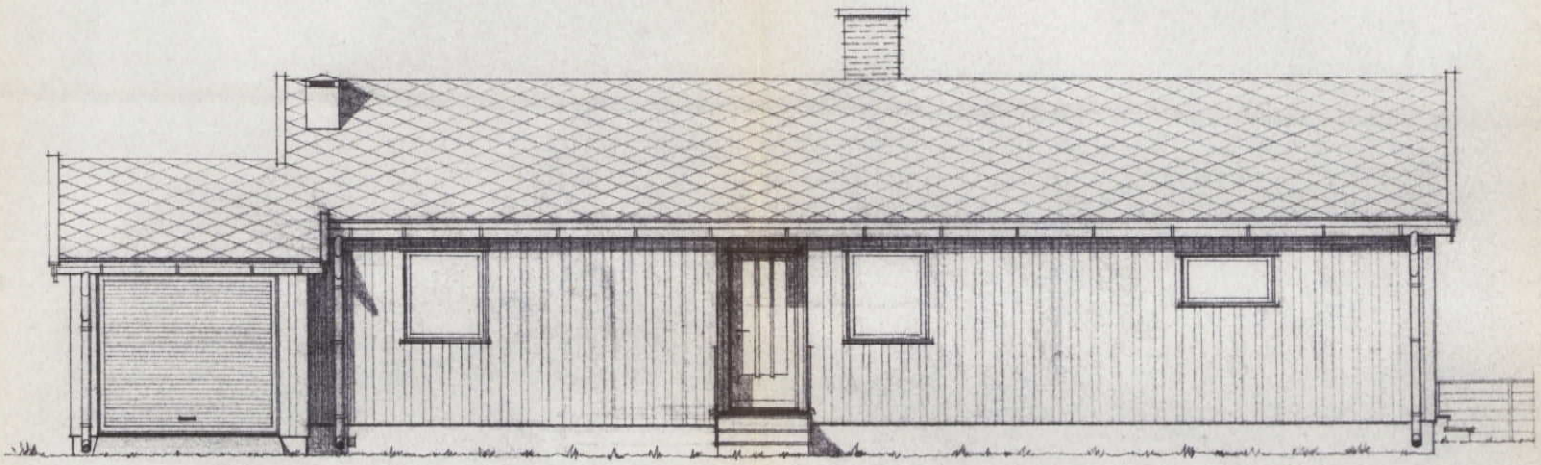
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 245/78, den 17-7 1978
Vedtak godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. Snitt A-A.

3D. TEGNET 2.6.78.
KORRIGERT
Mål = 1:50.

Erling Marken
ERLING MARKEN
ARKITEKT



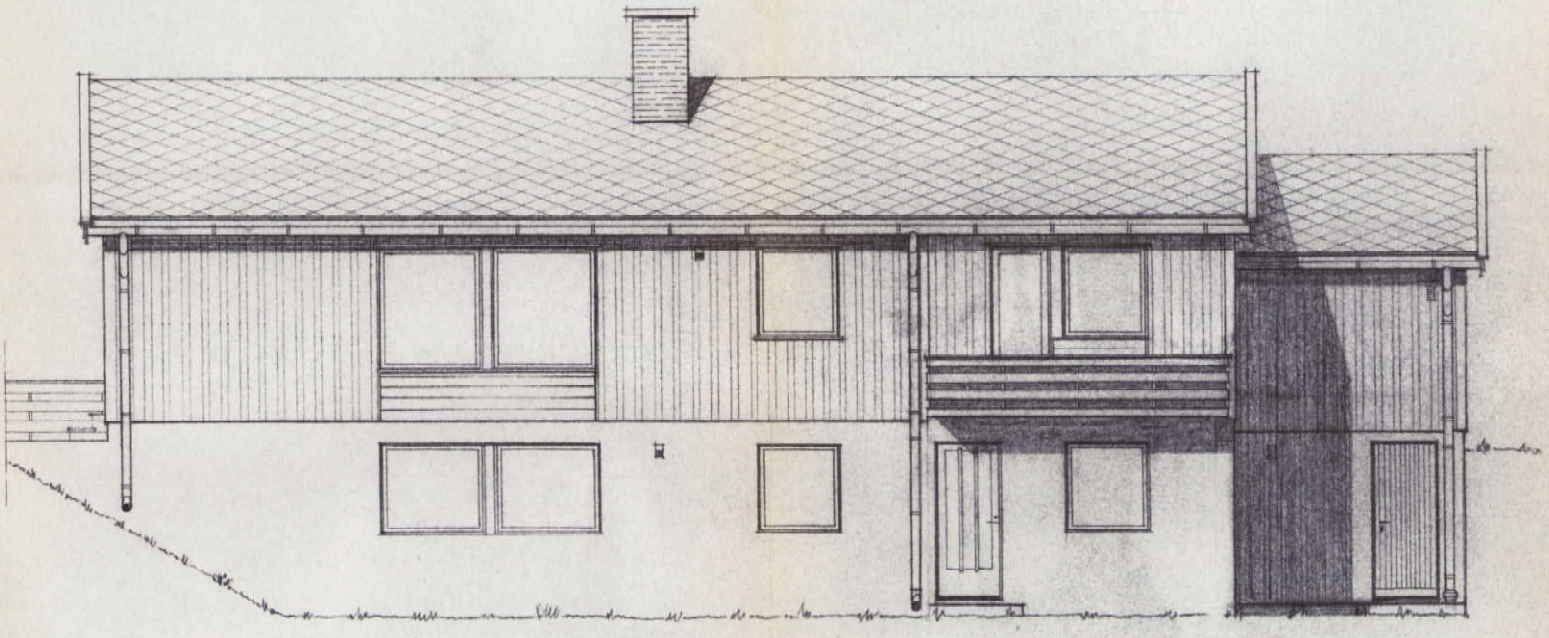
Bolig på tomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. | Fasade syd - vest.

7.

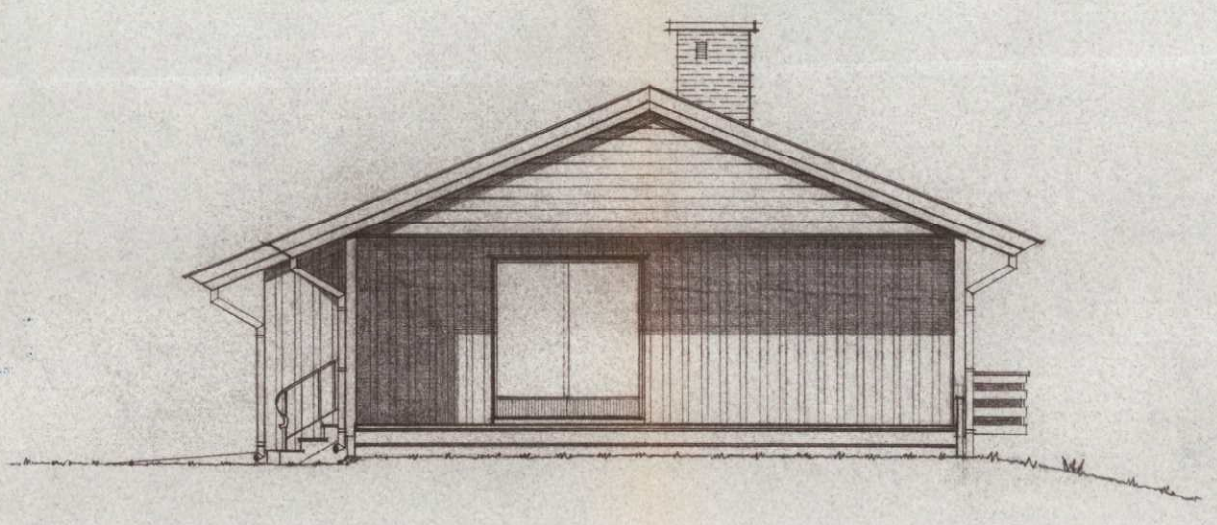
TEGNET	2.6.78.
KORRIGERT	6.9.79.
Mål=1:50.	

ERLING MARKEN
ARKITEKT



Bolig på tomt A+ i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr.	Fasade nord-øst.		
6.	TEGNET	2.6.78.	Erling Markken
	KORRIGERT	6.9.79.	ERLING MARKEN
	Mål=1:50.		ARKITEKT



UTGÅR

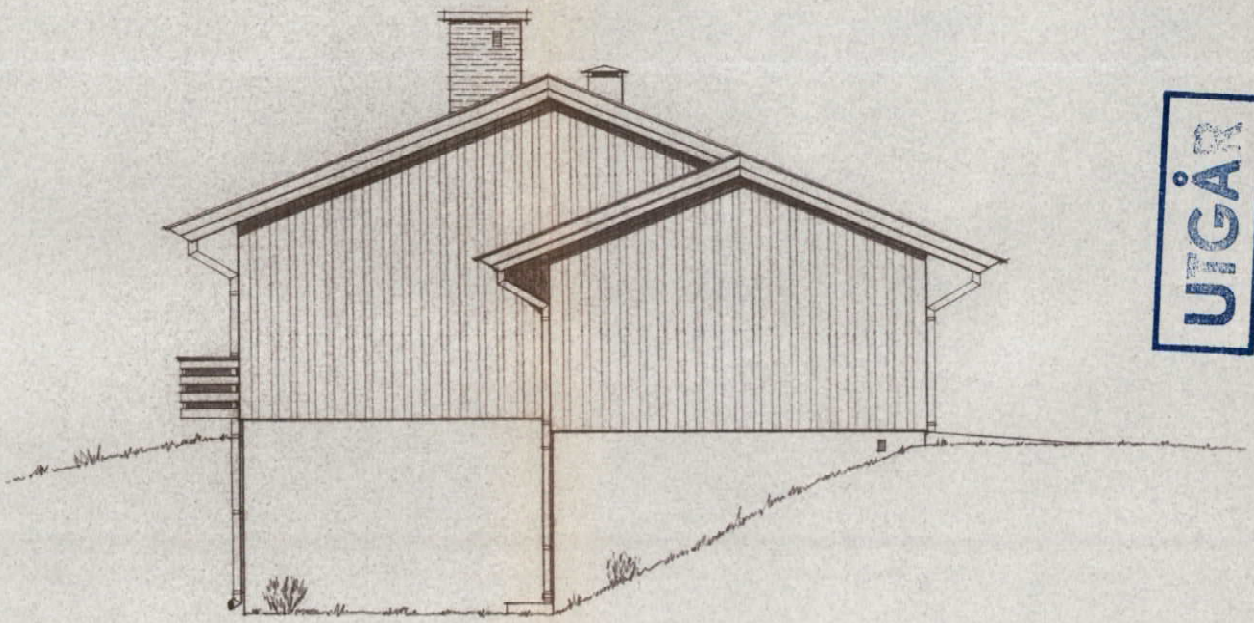
Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 245/78, den 3/7 1978
Vedtak .....
godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bolig på fomt A4 i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. | Fasade syd-øst.

4. | TEGNET 2.6.78. | KORRIGERT | Mål-1:50.

Erling Markeen
ERLING MARKEEN
ARKITEKT



UTGÅR

Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 157/78, den 15/9 1978
Vedtak ..... godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

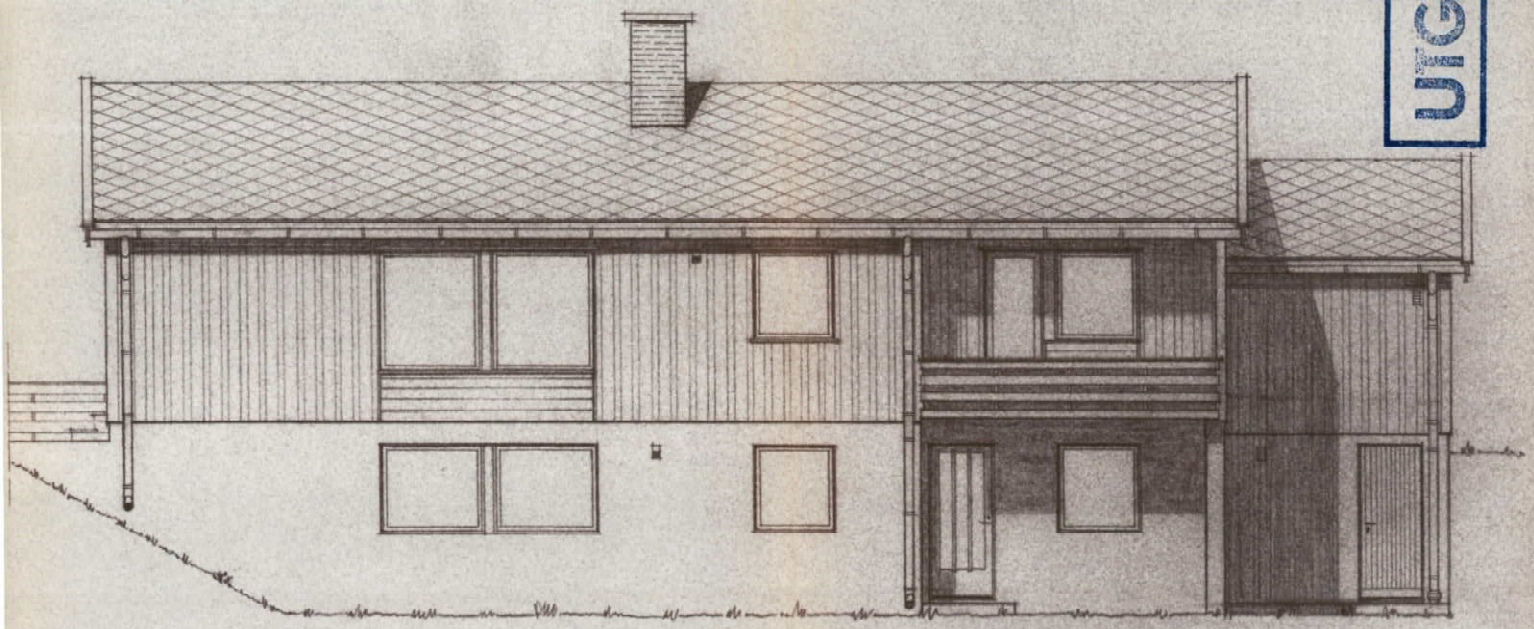
Bolig på tomt A+ i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. Fasade nord-vest.

5. TEGNET 2.6.78.
KORRIGERT
Mål 1:50.

Erling Marken
ERLING MARKEN
ARKITEKT

UTGÅR



Fremlagt i
BYGNINGSRÅDET
sak 215/78, den 15/9 1978
Vedtak godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

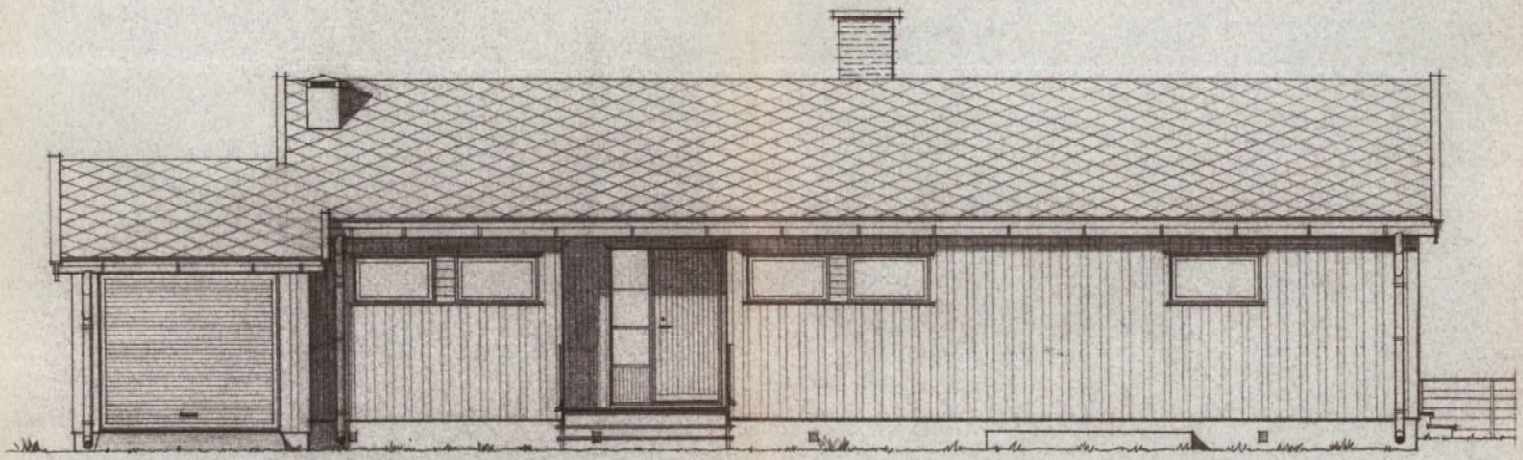
Bolig på tomt A+ i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. Fasade nord-øst.

6. TEGNET 2.6.78.
KORRIGERT
Mål=1:50.

Erling Hakken
ERLING HAKKEN
ARKITEKT

UTGÅR



Fremlagt i
BYGNINGSRADET
sak 245/78, den 17/9 1978
Vedtak .....
Godkjent
SØR-AURDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bolig på tomt A+ i Bagn.
EDVIN og ASTRID DOKKEN.

Bl.nr. 7 | Fasade syde - vest.

TEGNET 2.6.78.
KORRIGERT
Mål=1:50.

ERLING MARKEN
ARKITEKT

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K005
Navn	Kommunedelplan Bagn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/251/Bestemmelser%20kommunedelplan%20Bagn.pdf
Delarealer	**Delareal** 971 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K005
Navn	Kommunedelplan Bagn

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R002
Navn	Søre Voll boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/195/planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 970 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** A4

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET SØRE VOLL, BAGN I SØR-AURDAL.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
Bebyggelsen i området skal ikke plasseres nærmere veg enn angitt m/byggelinje.
Reguleringsformålene er angitt med bruksbetegnelse i samsvar med §§ 25 og 26 i Bygningsloven.

BOLIGOMRÅDER:

§ 2. Boligene skal oppføres i 1 etasje, men der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan sokkeletasje innredes til boformål. Utnyttelsesgraden settes til 0,2.

§ 3. Garasje bør fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Der hvor forholdene tilsier det, kan det oppføres frittliggende garasje i 1 etasje og grunnflate ikke over 35 m². Garasje kan oppføres i nabogrense. Der terreng og adkomstforhold gjør det nødvendig, kan garasje oppføres nærmere veg enn byggelinje. Garasjen må da plasseres med innkjøring parallelt med vegen og ikke medføre ulempe for trafikken. Endelig plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
Plassering av garasje og adkomst skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding av bolighuset, sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Når det gjelder form, materialvalg og farge, se § 12. For hver leilighet skal det avsettes plass for minst 1 bil på egen grunn. I tillegg bør det avsettes plass for gjesteparkering.
Garasjer og parkeringsplasser kan utføres som felles anlegg der planen viser dette.

FORRETNINGSOMRÅDER:

§ 4. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer, 2. etasje kan innredes til boligformål.
Innenfor forretningsområdet må det avsettes plass for parkering og av- og pålessing i det omfang som bygningsrådet finner nødvendig for eiendommens bruk.
Utnyttelsesgraden settes lik 0,3.

SPESIALOMRÅDER:

§ 5. I området kan det oppføres bygninger i 1 etasje for Televerket.
Innenfor området må det avsettes plass for parkering og av- og pålessing i det omfang som bygningsrådet finner nødvendig for eiendommens bruk.
Utnyttelsesgraden settes lik 0,2.

INDUSTRIOMRÅDER:

§ 6. Arealet skal benyttes av eksisterende industri. Utnyttelsesgraden settes til 0,4.
Produksjon, arrondering og utforming av areal og bygninger må innrettes slik at det ikke er til vesentlig ulempe for boligområdet omkring.
Innenfor området må det avsettes plass for parkering og av- og pålessing.

LANDBRUKSOMRÅDER:

§ 7. På arealer som er regulert til jord- og skogbruk, kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til nåværende arealbruk.

TRAFIKKOMRÅDER:

§ 8. Trafikkområdene skal anlegges i samsvar med de begrensningslinjer, kurvatur, vegkryss og anvisninger som er vist i planen. Trafikkområdenes funksjon skal sikres ved skilting og andre tiltak etter bygningsrådets og trafikkmyndighetenes bestemmelser.

FRIOMRÅDER:

§ 9. I friområdene skal det oppføres bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til disse.

FELLESBESTEMMELSER:

§ 10. For bebyggelsens plassering skal reguleringsplanen gjelde som veiledende dokument. Endringer kan tillates av bygningsrådet når begrunnet søknad foreligger.

§ 11. Bygninger i bolig-, forretnings- og industriområde skal ha saltak. For industri- og forretningsområde kan bygningsrådet dispensere fra kravet til saltak.
Bygninger for Televerket kan ha flatt tak, tilpasset den eksisterende bebyggelse på området, såvel som den planlagte og eksisterende bebyggelsen i tilliggende områder.
Takvinkel, mønretning og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 12. Bygningsrådet skal påse at det enkelte bygg får en form og materialbruk samt farge som gir hus i samme strøk en enhetlig og harmonisk utforming.

§ 13. Gjerder og skjermer skal ha en utførelse, høyde og farge som bygningsrådet kan godkjenne.
Gjerdehøyden inkl. evt. sokkel kan være opp til 1 m.

§ 14. Beplantning med trær eller busker må skje på en slik måte at det ikke sjenerer den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende utforming og behandling.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 15. All utbygging i området må skje innenfor rammen av bygningslovgivningen og byggeforskriftene i kommunen.
Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet godta mindre vesentlige endringer fra reguleringsbestemmelsene innenfor denne ramme.

KOMMUNEDELPLAN
BAGN

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. gangsbehandling, formannskap 24.09.2019
2. gangsbehandling, formannskap 09.03.2021
Sluttbehandling, formannskap 08.06.2021
Sluttbehandling, kommunestyret 17.06.2021

INNHOLD

LESEFORKLARING 3

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9 4

§ 1.1. Krav om reguleringsplan § 11-9 nr. 1 4

§ 1.2 Utbyggingsavtaler §§ 11-9 nr. 2 og 17-2 4

§ 1.3. Krav til infrastruktur § 11-9 nr. 3 4

§ 1.4. Rekkefølgekrav § 11-9 nr. 4 4

§ 1.5 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav § 11-9 nr. 5 5

§ 1.6 Krav til miljøkvalitet og natur § 11-9 nr. 6 5

§ 1.7. Hensyn til eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr. 7 6

§ 1.8. Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid § 11-9 nr. 8 6

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr. 1 7

§ 2.1. Generelle retningslinjer 7

§ 2.2. Boligformål § 11-7 nr. 1 8

§ 2.3. Sentrumsformål § 11-7, nr. 1 8

§ 2.4 Næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, § 11-7, nr. 1 9

§ 2.5 Idrettsanlegg § 11-7, nr. 1 10

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7, nr. 2 10

§ 4. GRØNNSTRUKTUR med turdrag og friområde § 11-7, nr. 3 10

§ 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT § 11-7, nr. 5 10

§ 5.1. Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 10

§ 11-11 nr. 1 og 2 10

§ 5.2. Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) for spredt næringsbebyggelse § 11-11 nr. 1 og 2 11

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE 12

§ 6-1 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 2 og 5 12

§ 7 HENSYNSSONER § 11-8 12

§ 7.1. Sikrings-, støy- og faresoner § 11-8 a 12

§ 7.2. Sone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap § 11-8 c 13

§ 7.3. Sone for båndlegging etter lov om kulturminner § 11-8 d 13

§ 8 FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER 13

LESEFORKLARING

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står under ramme.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-9, 10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommunedelplanen for Bagn. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst under rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker utviklingen og hvilke verdier arealpolitikken bygger på. Retningslinjene brukes som grunnlag i plan- og byggesaker. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispensasjon jf. pbl. § 19-1 eller som planendring. Retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene.

Det er angitt fare- og hensynssoner, som skal legges til grunn ved videre planlegging.

De generelle bestemmelsene i § 1 gjelder hele planområdet og er utgangspunkt for videre konkretisering i reguleringsplan. I § 2 finnes bestemmelser og retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bebyggelse.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER § 11-9

§ 1.1. Krav om reguleringsplan § 11-9 nr. 1

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt LNFR med spredt næringsbebyggelse, kan ikke tiltak som krever byggetillatelse eller fradeling til slike formål finne sted før området inngår i reguleringsplan. Tilbygg og påbygg ved eksisterende bygg er unntatt kravet.

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger, jf. jordloven § 2.

§ 1.2 Utbyggingsavtaler §§ 11-9 nr. 2 og 17-2

Utbyggingsavtaler kan benyttes når kommunen finner det formålstjenlig for å gjennomføre kommunens utbyggingspolitikk. Bruk av utbyggingsavtaler skal avklares i forkant av og senest i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Den skal være i tråd med prinsippvedtak gjort i kommunestyret i sak 023/19, 14.05.2019.

§ 1.3. Krav til infrastruktur § 11-9 nr. 3

Energi

I nye reguleringsplaner og nyplanlegging av eldre utbyggingsområder skal det legges til rette for energisparende tiltak, fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Det skal vurderes tilrettelegging for tilknytning til fjernvarmeanlegg.
Strømledninger skal legges som jordkabler i reguleringsplanområdene.

Vei og trafikk

Plassering av veier, avkjøring og parkeringsplasser, samt adkomst til eiendommene skal vises i reguleringsplan. All regulering og tiltak som berører gater og trafikksystem skal legge til rette for at flest mulig skal kunne gå, sykle og bruke kollektivtransport.
Utforming skal være i tråd med Statens vegvesens håndbok N100, veg- og gateutforming.

§ 1.4. Rekkefølgekrav § 11-9 nr. 4

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende relevante tekniske anlegg og samfunnstjenester er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:
- energiforsyning
- transport
- vegnett, herunder trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- helse- og sosialtjenester
- skole- og barnehagekapasitet
- friområder
- lekeplasser
- samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn
- vannforsyning, herunder slukkevann
- vann- og avløpsplan

§ 1.5 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav § 11-9 nr. 5

Byggegrense langs kommunal-, riks- og fylkesvei følger av vegloven, med mindre annet er fastsatt i den enkelte reguleringsplan.

Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og i kravene til det enkelte tiltak. Det skal tas hensyn til kommunens boligsosiale handlingsplan.

Det skal sikres og avsettes areal til leke-, ute- og oppholdsplasser i reguleringsplaner. Det skal reguleres minimum 200 m^2 med egnet lekeareal innenfor planområder. Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en skjermet plassering, og skal ikke kunne benyttes til bilparkering. Alle nye boliger skal ha trygg adkomst til lekeplass og til nærturterreng innen en gangavstand på 500 meter.
Det skal avsettes felles uteoppholdsplasser på minimum 25 m^2 per boenhet i nærheten av boligen. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse. Arealkravet skal fortrinnsvis dekkes på den tomta bygget ligger.

Det tillates ikke oppføring av fritidsbebyggelse eller bruksendring til fritidsbebyggelse.

§ 1.6 Krav til miljøkvalitet og natur § 11-9 nr. 6

Vassdrag og grunnvann

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning. Rundballer skal ikke lagres nærmere enn 50 meter fra vassdrag vist i N50. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.
Ved utbygginger skal NVE sin retningslinje 1-2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag følges.

Overvann

Overvann skal så langt som mulig tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Vannets naturlige kretsløp skal overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann skal ikke føres inn på kommunalt avløpsnett. Veiers tverrsnitt utformes slik at vann renner til veigrøft på det laveste punktet i området. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Støy

Etablering av støyømfintlig bebyggelse innenfor rød støysone er ikke tillatt. Etablering i gul støysone kan tillates, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Nasjonale støyretningslinjer skal legges til grunn ved planlegging. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 gjelder ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg.

§ 1.7. Hensyn til eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr. 7

Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse jf. lov om kulturminner § 9. Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis tekniskindustrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

§ 1.8. Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid § 11-9 nr. 8

a) Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarhetsfaktorer som ikke er avklart på overordnet plannivå. Evt. avbøtende tiltak skal inngå i ROS-analysen.
b) Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner.
c) Snølagring vurderes som eget punkt i reguleringsplaner, og det skal fortrinnsvis avsettes areal i hvert planområde.
d) Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.
e) Faktorer som påvirker folkehelsen skal vurderes som eget punkt i planarbeid.
f) Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse.
g) I områder med forurenset grunn eller fare for dette, skal Forskrift om begrensning av forurensning legges til grunn.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr. 1

§ 2.1. Generelle retningslinjer

Bestemmelsene, med retningslinjer, er å betrakte som føringer for videre planlegging og er utgangspunktet for konkretisering i detaljregulering.

Ubebygd areal

Ved opparbeiding av ubebygd areal og etablering av infrastruktur skal det tas hensyn til tomtas opprinnelige karakter / topografi. Det kan gjøres unntak for tiltak som må over flomnivå.

Parkering

Plasser for kjøretøy, HC-parkering og sykler skal vises i situasjonsplan som skal følge søknad om tiltak. Biloppstillingsplass regnes som del av BYA. Kravet skal oppfylles på egen grunn, alternativt tinglyst på fellesareal. Parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres i kjeller eller underetasje. Nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal være tilbaketrukket og fremstå minst mulig dominerende.

Krav til parkering er:

a) Boliger – minimum 1 parkeringsplass på 18 m² pr. boenhet.
b) Kombinerte områder – minimum 1 plass pr. 100 m² BRA.

Parkering for bevegelseshemmede:

a) For tiltak med krav til 20 parkeringsplasser eller flere, skal minst 10 % av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede.
b) Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang.

Estetikk og formstyring

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg.

Sterke, skarpe og uvanlige farger skal ikke tillates brukt. Takflater skal ha mørke og matte farger. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg. Store verandaer som ikke står i forhold til byggets dimensjoner eller form skal unngås. Materialbruk og detaljutforming skal tilpasses byggets stil.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

Ved større prosjekt kan kommunen kreve at det utarbeides tredimensjonale modeller, der omfang av bygg, installasjoner og vegetasjon blir visualisert.

Infrastruktur

Plassering av veger, avkjørsler og parkeringsplasser, samt adkomst frem til de enkelte bygg, skal vises i reguleringsplan. Bygg skal plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som veg, strøm, innlegging av vann og avløps-/resipientforhold kan løses.

Upassende virksomhet

Innenfor alle bebyggelsesområder kan kommunen forby virksomhet som kan være forurensende eller til sjenanse for omgivelsene.

§ 2.2. Boligformål § 11-7 nr. 1

Området skal nyttes til eneboliger, fler-mannsboliger og rekkehus. Område B10_2 avsettes til minimum to-mannsboliger.

Boligreservene som ligger nærmest sentrumsavgrensningen skal bygges ut før nye kan påbegynnes. B10-1 kan ikke utbygges før område B10-2 er fullt utnyttet.

Grad av utnytting
Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal: min BYA = 20 % og maks BYA = 70%. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940 jf Veileder for grad av utnytting. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr. plass, hvis ikke garasje føres opp.

Tomtestørrelse
Størrelsen på en tomt til enebolig skal ikke overstige 1 daa.

Mønehøyde og takvinkel
a) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader.
b) Møne-/gesimshøyde for hver bolig skal ikke være større enn 8,0/7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
c) Mønehøyde for garasjer og uthus skal ikke overstige 4 meter.

Universell utforming
Alle hovedfunksjoner i boenheten skal ligge på inngangsplan, der terrenget gjør det mulig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Vann og avløp
Alle eiendommer skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

Eksisterende boligområder
For eksisterende boligområder som ikke er angitt i bestemmelsene og ikke omfattes av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, vil bestemmelsene § 2.2. for boligformål i kommunedelplanen gjelde.

§ 2.3. Sentrumsformål § 11-7, nr. 1

Området kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.

Grad av utnytting
Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal: min BYA = 50 % og maks BYA = 90%, for nye tiltak. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940 jf Veileder for grad av utnytting. Bebyggelse i én etasje tillates ikke. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr. plass, hvis ikke garasjebygg føres opp.

Mønehøyde og takvinkel
a) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak / pulttak) med takvinkel mellom 5 og 34 grader.
b) Møne- / og gesimshøyde for hvert bygg skal ikke være større enn 18,0/17,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. For bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 8,5 meter.
c) Mønehøyde for garasjer og uthus skal ikke overstige 5,5 meter.

Universell utforming
Alle hovedfunksjoner i boenheten skal ligge på inngangsplan, der terrenget gjør det mulig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Vann og avløp
Alle bygg skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

Energi
Alle bygg over 50 m^2 BRA med rom for varig opphold skal fortrinnsvis tilrettelegges for fjernvarme. Annen miljøvennlig varmekilde kan vurderes.

Råstoffutvinning
Det tillates ikke etablering av råstoffutvinning i formålsområdet.

Nye boliger skal ha minimum 15 m^2 privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet i prosjekter på inntil 8 boenheter, og min. 10 m^2 pr. boenhet i større prosjekter. Hybler kan unntas fra kravet. Deler av uteoppholdsarealet kan være takterrasse, men lekeplass skal være på bakkenivå. Det skal ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygg før andel av felles og private uteoppholdsareal er opparbeidet.

Det skal ikke etableres utendørs lager, uten at dette er godkjent av kommunen. Det kan settes vilkår om skjerming med beplantning og/eller annet materiale.

§ 2.4 Næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, § 11-7, nr. 1

Grad av utnytting
Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal: min BYA = 50 % og maks BYA = 90%, for nye tiltak. Bebygd areal (BYA) regnes iht. NS 3940 jf Veileder for grad av utnytting. Bebyggelse i én etasje tillates ikke. Kravene endres hvis annet lovverk forutsetter dette.

Mønehøyde og takvinkel
a) Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak / pulttak) med takvinkel mellom 5 og 34 grader. Bygninger med avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper og ikke framstår som enkelthus i en husrekke.
b) Møne- / og gesimshøyde for hvert bygg skal ikke være større enn 18,0/17,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
c) Mønehøyde for garasjer og uthus skal ikke overstige 5,5 meter.

Vann og avløp
Alle bygg skal tilknyttes kommunalt vann og avløp.

Campingplasser
Ved etablering eller vesentlig utvidelse av campingplasser skal det utarbeides reguleringsplan.

Råstoffutvinning
Det tillates ikke etablering av råstoffutvinning i formålsområdet.

Det skal ikke etableres utendørs lager, uten at dette er godkjent av kommunen. Det kan settes vilkår om skjerming med beplantning og/eller annet materiale.

§ 2.5 Idrettsanlegg § 11-7, nr. 1

Innenfor området tillates det anlagt anlegg i kategorien idrettsanlegg, med tilhørende funksjoner.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7, nr. 2

Byggegrenser langs offentlig vei skal være etter bestemmelser gitt i Veglova § 29, med mindre annet er satt i reguleringsplan.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR med turdrag og friområde § 11-7, nr. 3

Områdene skal forvaltes på en måte som bevarer og videreutvikler et grønt preg og natur-, friluftsområde-, kultur- og miljøkvaliteter. Hensyn til faktorer som fremmer folks helse skal være tungtveiende. Det skal legges til rette for gode og varierte møteplasser. Sammenhengende forbindelseslinjer for gange og sykkel mellom bo- og næringsområder, friområder og andre viktige målpunkt skal ivaretas i reguleringsplaner.

Utearealer som gangstier og lekeområder skal uformes universelt i samsvar med TEK 17 § 8.

§ 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT § 11-7, nr. 5

§ 5.1. Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) § 11-11 nr. 1 og 2

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Videre må tiltak ikke være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsverdier.

Innenfor planområdet kan det gis dispensasjon for etablering av spredt bolig- og ervervsbebyggelse etter følgende retningslinjer:

- Bygg eller adkomstveier skal ikke etableres på dyrka mark. Ved søknad om bruk av dyrka mark, dyrkbar mark eller god skogmark skal samtykke fra landbruksmyndigheten innhentes.
- Bygg skal ikke plasseres i konflikt med kulturminner, eller slik at det forringer natur- og kulturlandskapet.
- Bygg skal ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med vannkilder eller veier for drift av husdyr til beite eller stier/tråkk som er naturlig del av kulturlandskapet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 5.2. Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) for spredt næringsbebyggelse § 11-11 nr. 1 og 2

Det tillates enten drift av dyrka mark eller etablering av turistanlegg som inneholder campingområde. Området skal tilrettelegges for å være et knutepunkt for aktiviteter og opplevelser. Område FRI1 og N1 skal ses i sammenheng og underlegges samme bestemmelser med mindre annet er spesifisert. Fordi området er LNFR- område skal det være et overordnet mål om minst mulig inngrep, for å sikre mulig tilbakeføring til dyrka mark.

Det stilles krav om:

- Detaljregulering for område FRI1 og N1 ved bruk til friområde og næringsaktivitet knyttet til turistanlegg med campingområde.
- Området skal konsekvensutredes for flomfare.
- Nydyrking av erstatningsareal før tilsvarende areal dyrka mark tas i bruk til annen virksomhet.
- Området FRI1 skal være til allmenhetens benyttelse.
- Området FRI1 skal tilrettelegges, men med minst mulig inngrep slik at tilbakeføring til dyrka mark vil være gjennomførbar.
- Alle tiltak skal i særlig grad tilpasses landskapet, bl.a. med hensyn til arkitektur og plassering. Alle større, faste installasjoner skal plassers i nærhet til tunet.
- Ved opphør av drift av turistanlegg med campingplass skal arealet tilbakeføres til drift av dyrka mark uten opphold.

I reguleringsplan skal følgende avklares:

- Områder for ulik bruk.
- Rekkefølgebestemmelser.
- Bestemmelser for årstidene.
- Antall telt- og vognplasser, størrelse på platting, antall utleiehytter. Etablering av spikertelt i tilknytning til campingvogner tillates ikke.

Adkomst til N1 skal være fra fv. 2444, og skal tilfredsstille gjeldene normaler.
Jordloven §§ 2, 9 og 12 skal gjelde for områdene FRI1 og N1 til enhver tid.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
§ 6-1 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 2 og 5

Langs vassdrag er det i en sone 100 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak. Det tillates ikke nye tomter eller ny bebyggelse nærmere enn 100 m fra stillestående vann eller nærmere enn 50 m fra elver og større bekker. Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder der reguleringsplan har angitt annen byggegrense.

Det skal ikke settes opp konstruksjoner eller gjøres tiltak som gir uttrykk av privatisering eller som hindrer fri ferdsel langs vannkanten. Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved vassdrag, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt.

Langs alle vassdrag skal det avsettes en sone på minimum 10 meter for sikring av kantvegetasjon. Kantsoner skal etableres/opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven.

Med vassdrag forstås vann- og elvestrekninger samt store bekker, mens mindre bekker unntas fra definisjonen.
Ved regulering langs elva Begna skal det legges til rette for fiskeplasser med parkering.

§ 7 HENSYNSSONER § 11-8

§ 7.1. Sikrings-, støy- og faresoner § 11-8 a

Faresone H310_1, H310_2 og H310_3
Kartlagt faresoneområde. Alle tiltak jf. pbl. § 1-6 i faresoneområde skal gjøres i henhold til kravene i pbl. § 28-1 og teknisk forskrift. Sikringstiltak skal være utredet og beskrevet før offentlig ettersyn og, sikringstiltak skal være etablert før tillatelse til tiltak gis.

Faresone H320_1
Aktsomhetsområde rundt elv- og vannforekomst, krav om sikker byggegrunn er ikke dokumentert, jf. pbl. § 28-1. Sikringstiltak må være utredet og beskrevet før offentlig ettersyn av reguleringsplan, og sikringstiltak må være etablert før tillatelse til tiltak kan gis, jf. pbl. § 1-6. For uregulert område innenfor 200-års flom er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 a), d) og m) og 20-2 a) og b). Fradeling tillates ikke uten godkjent reguleringsplan.

Støysone H210 og H220
Regulering eller tiltak etter pbl. § 20-1 i støyområde skal gjøres i henhold til kravene i teknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

I områder med hensynsoner for 200-årsflom og ras- og skredfare skal retningslinjer fra NVE legges til grunn for planlegging og nye tiltak.

§ 7.2. Sone for bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap § 11-8 c

I sonen H550_1 skal det tas spesielt hensyn til bevaring av naturmiljøet og kulturlandskapet, for å sikre et sammenhengende område.

Bevaringsområdene H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4 består av bygninger og arealer som på grunn av historisk og antikvarisk verdi skal bevares. Det gjelder et generelt forbud mot endring, riving og nybygging i bevaringsområdene, og eventuelle tiltak skal behandles som dispensasjonssak etter pbl. kapittel 19. Ved behandling av dispensasjonssak skal berørte statlige sektormyndigheter og fylkeskommunen varsles.

Ved søknad om tiltak skal hensynet til kulturmiljø og –landskap vektlegges, sammen med plassering og utforming av tiltaket. Området skal opprettholdes uten synlige moderne inngrep.

I alle bevaringsområdene er bevaringen kombinert med andre formål. Normalt vedlikehold av bygninger som maling/beising samt skjøtsel av beplantning etc. trenger ingen dispensasjonsbehandling, men alle tiltak som innebærer endring/riving/nybygg krever behandling som nevnt over.

§ 7.3. Sone for båndlegging etter lov om kulturminner § 11-8 d

Fortidsminner (kulturminner); alle anlegg fra oldtid og middelalder, inntil år 1537, er automatisk fredet. I tillegg er alle de til enhver tid erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, dersom ikke annet er bestemt, automatisk fredet.

Ved Sør-Aurdal prestegård (38/1 og 38/25) og Erstad (33/1) ligger bygninger som er fredet etter kulturminneloven § 15. Ulekyrkjetomta består av kirketuft og kirkegård, og er automatisk fredet. Alle tiltak som kan røre ved vedtaksfredete kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene for uttalelse. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke innpå de automatisk fredede kulturminnene er forbudt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 8 FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

Reguleringsplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommunedelplanen skal fortsatt gjelde uendret. Disse er markert i plankartet med hensynssone H910.

Følgende eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Plan-id	Navn på plan	Vedtatt/ Godkjent
0540R072	Detaljregulering Bagn sentrum, deler av området	2017
0540R070	Fylkesveg 220 Bagn-Reinli	2016
0540R054	E16, Bagn – Nord-Aurdal grense	2013
0540R057	E16, Dølveseter – Bagn	2010

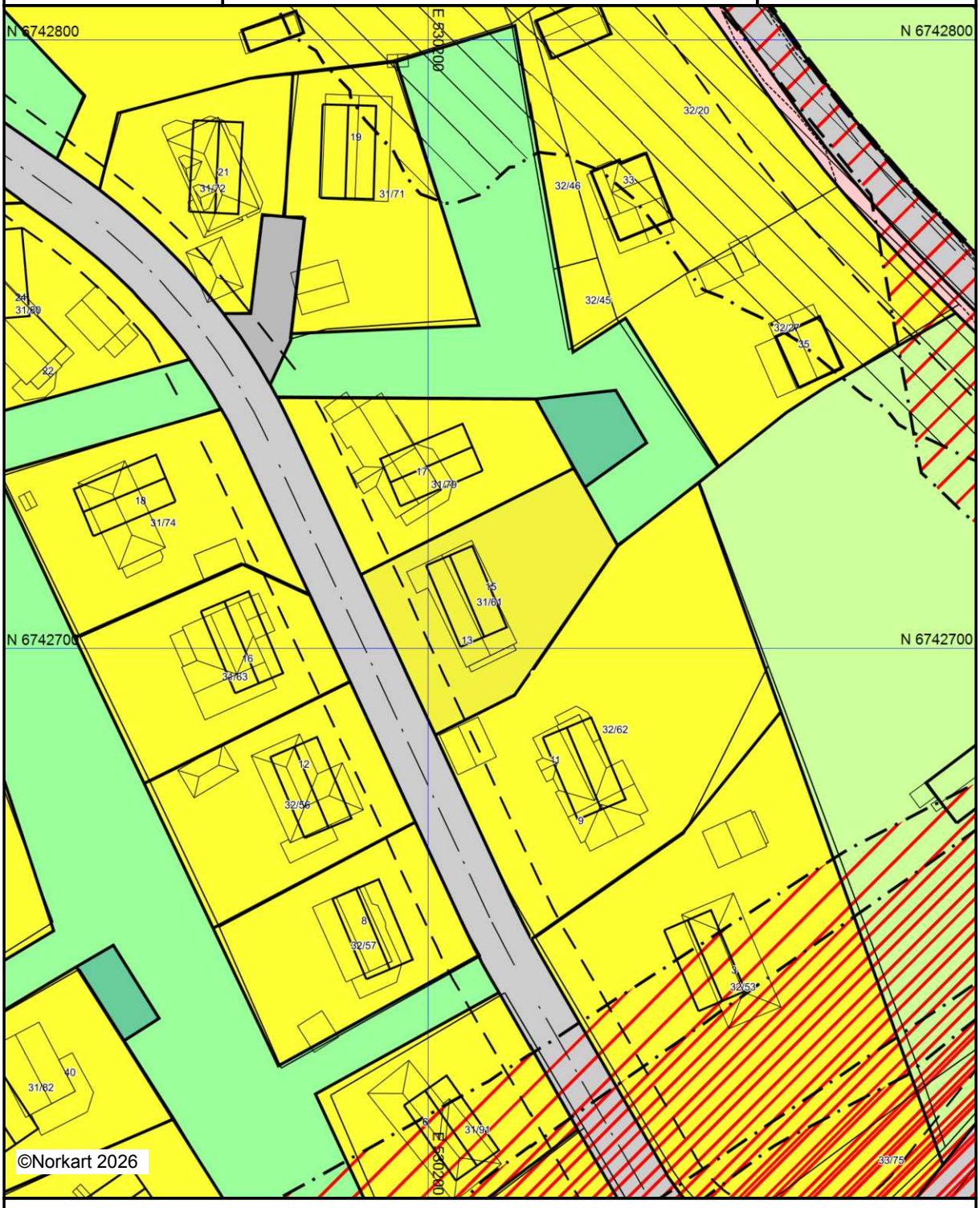
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/61
Adresse: Sørvollbakkin 13
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

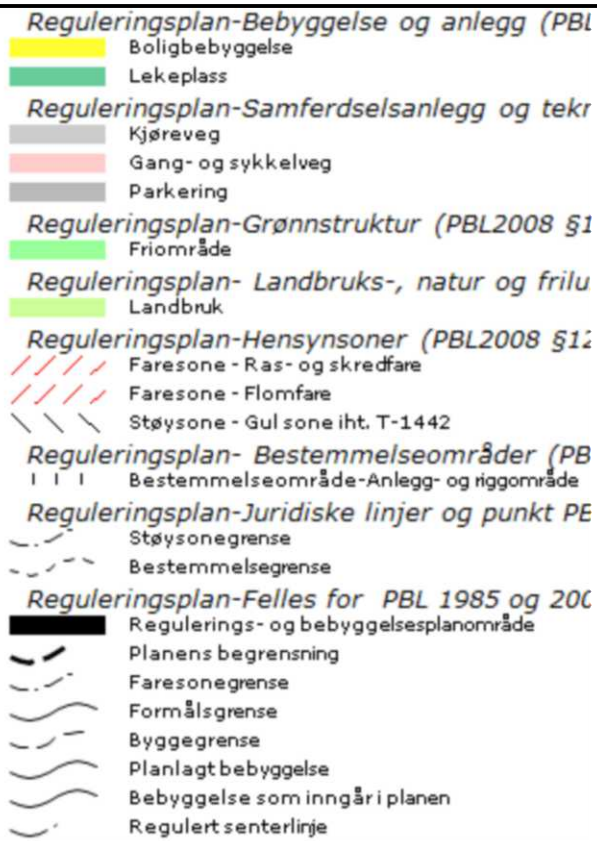
N

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



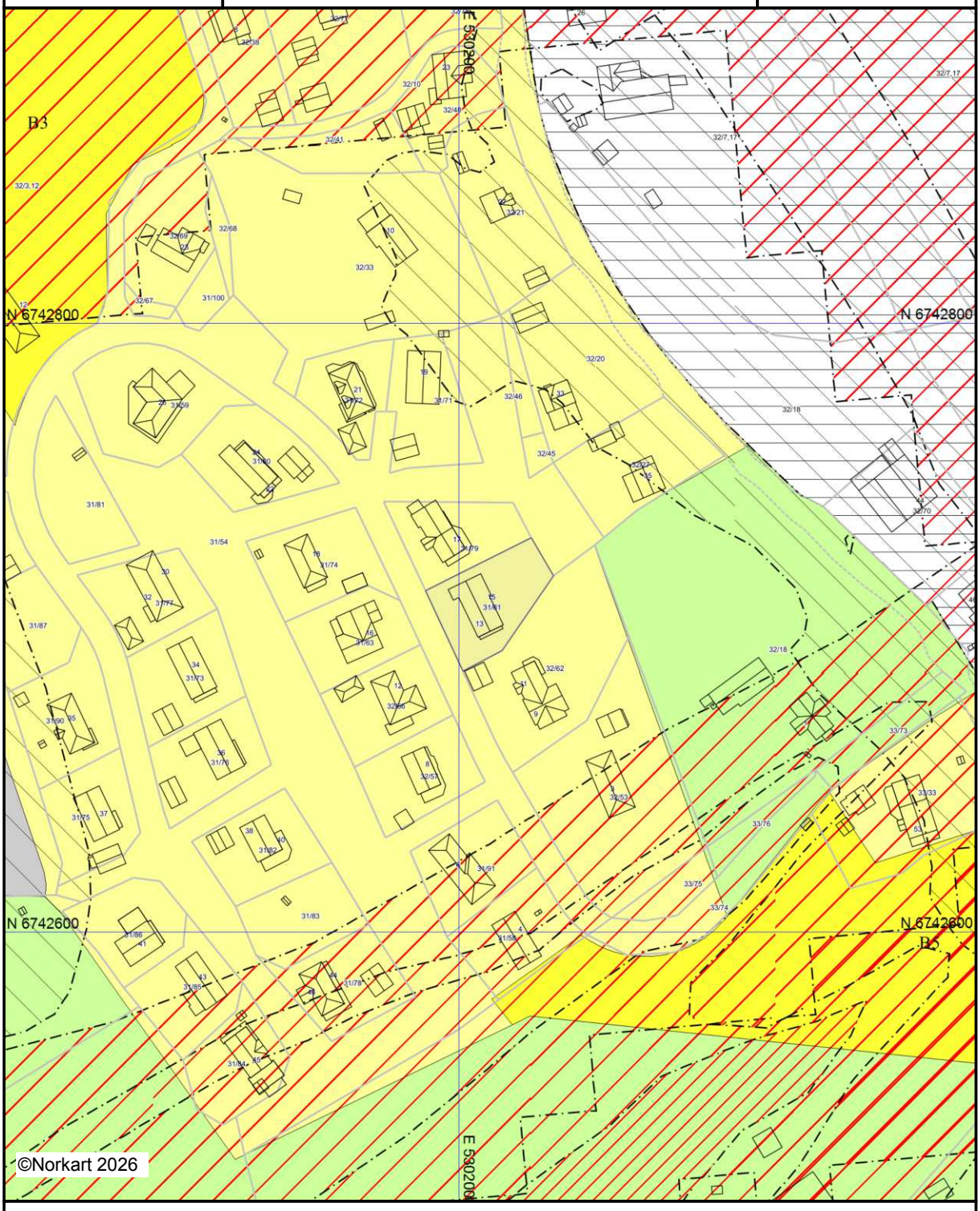
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/61
Adresse: Sørvollbakkin 13
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

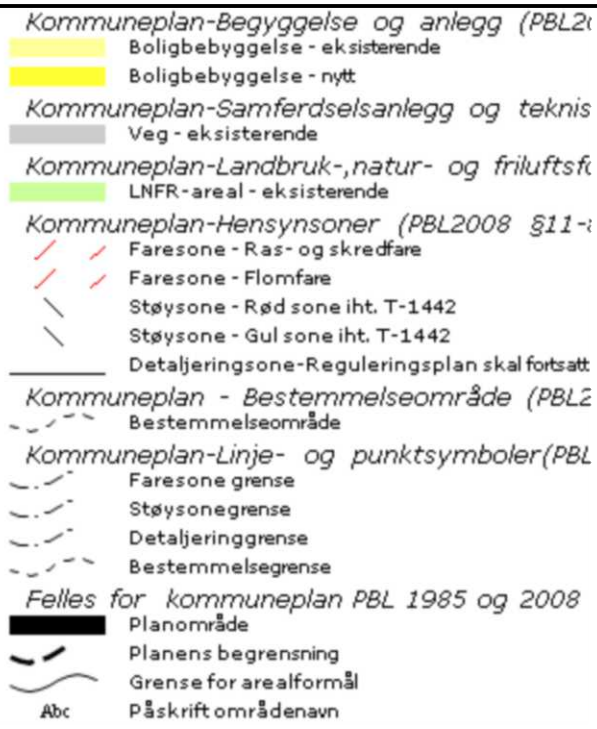
N

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



Områdeanalyse

Eiendom	3449 31/61		
Utskriftsdato	16.03.2026	**Antall datasett**	99

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

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

8 Berørte datasett

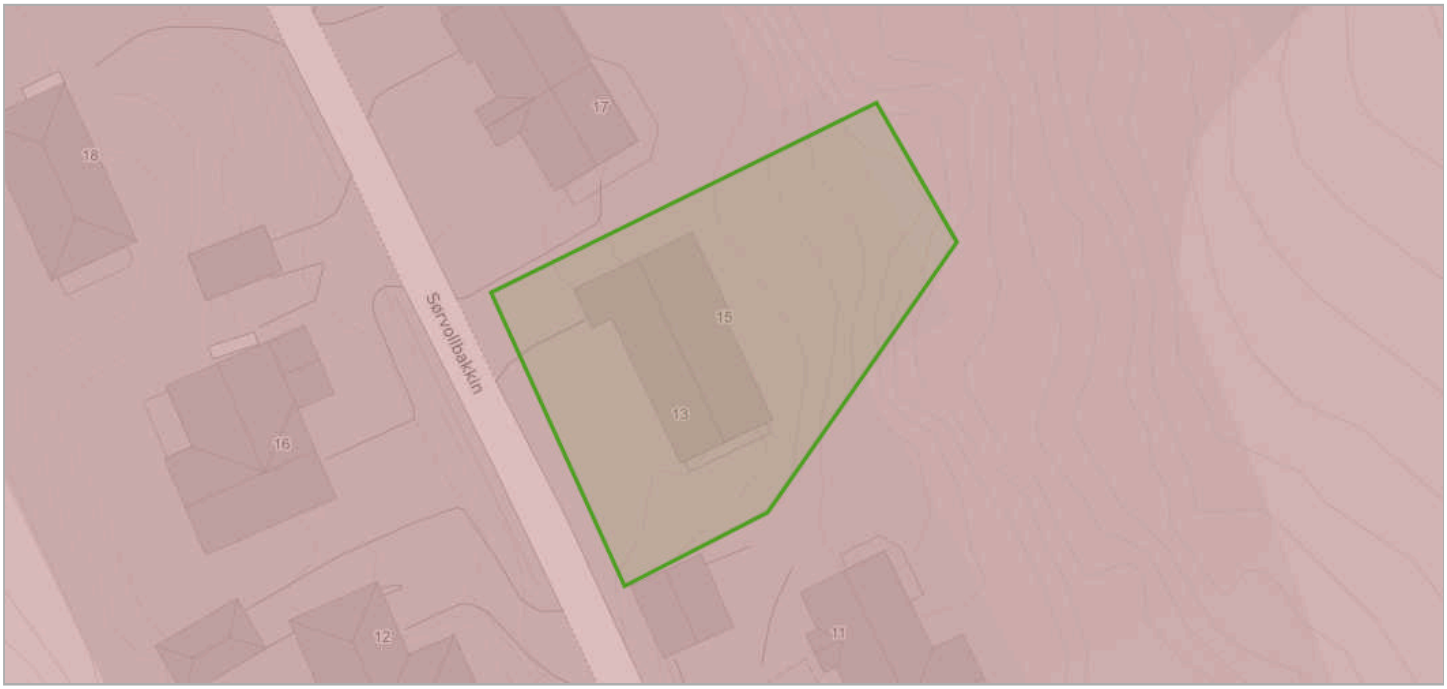
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- 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 reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/soer-aurdal-kommune)	Rapporturl (http://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/201802083/2317258)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

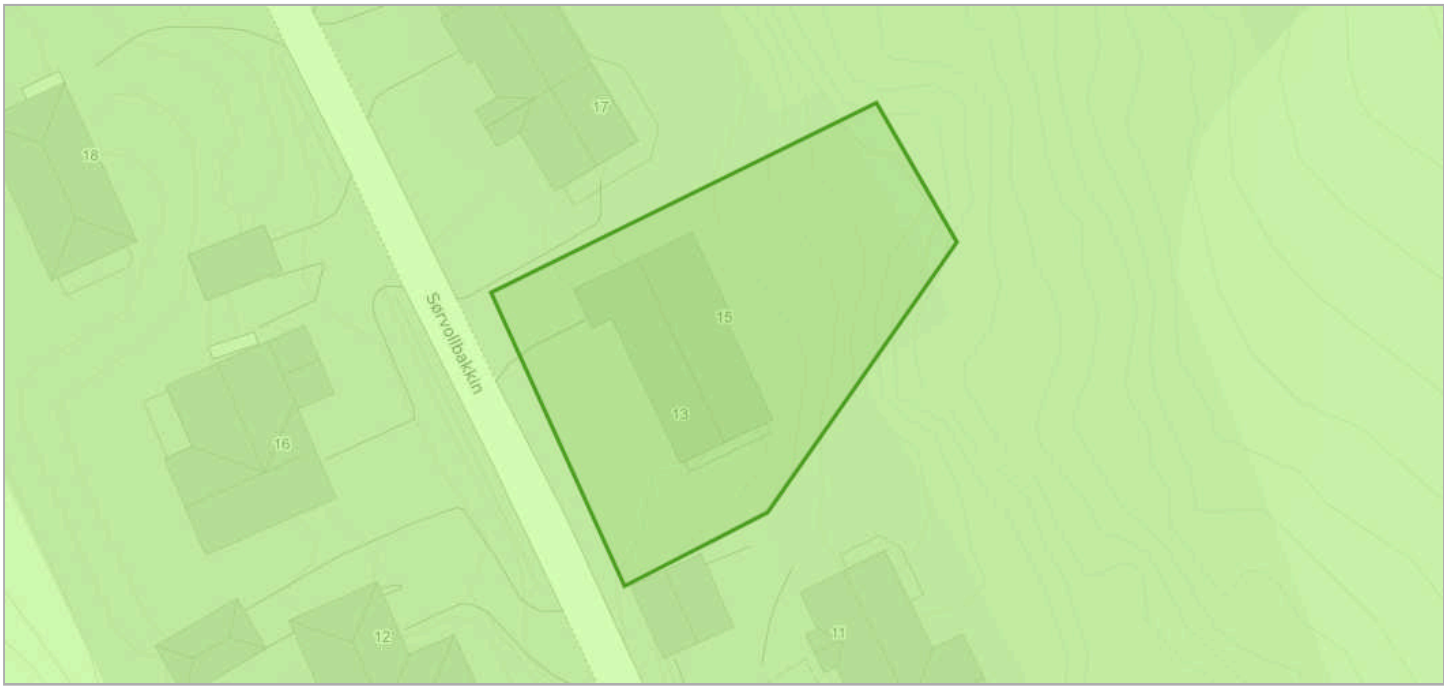
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

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 infitrasjonsegenkaper 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.

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

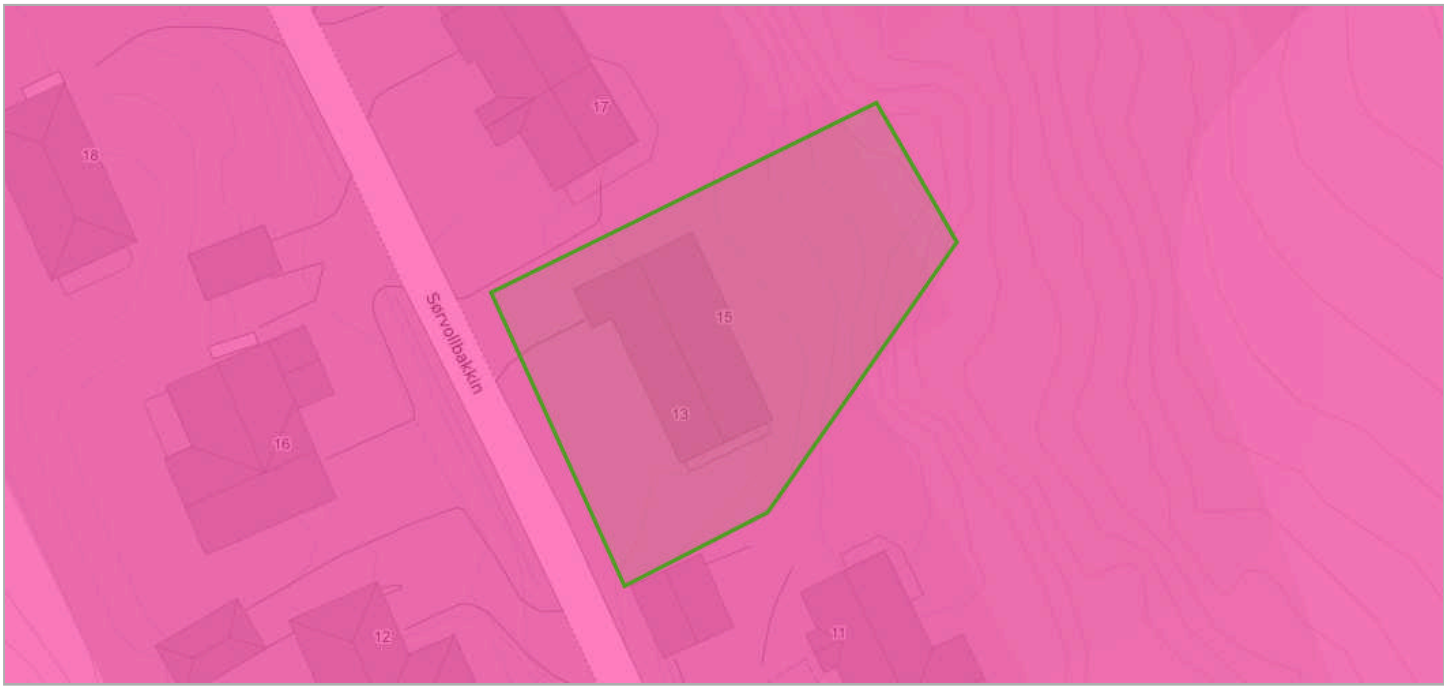
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

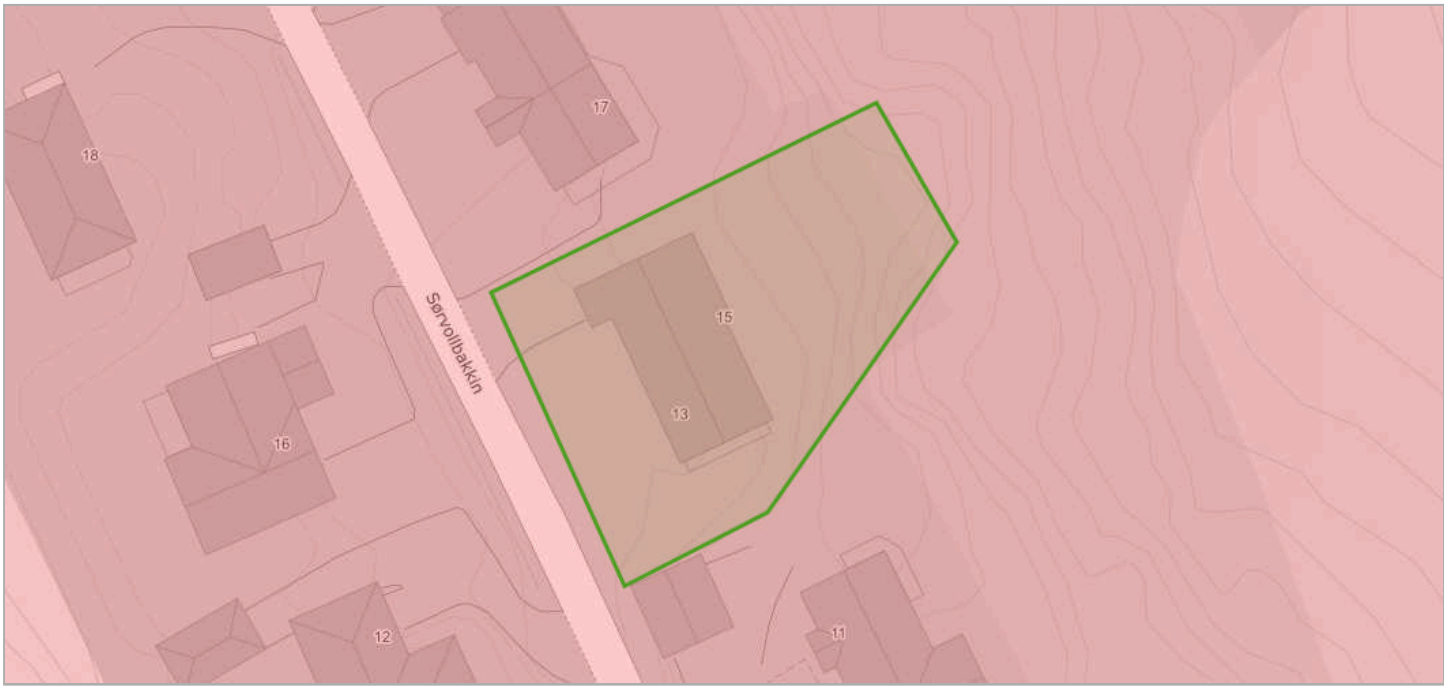
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1701	Bagn	610	0.858235130371375

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

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	NYHEIM	Beregnet areal	971.3
Etablert dato	11.08.1978	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	31/61
Skylddeling Skylddeling	11.08.1978			31/54, 31/61

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6742707.71	530207.79	0	Ja	971.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NERLI LIV TORIL NYSETH F230452*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresser

Vegadresse: Sørvollbakkin 13 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	107 Voll	Tettsted	1701 Bagn
Valgkrets	1 Bagn		

Vegadresse: Sørvollbakkin 15 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	107 Voll	Tettsted	1701 Bagn
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	194973802		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 194973802: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørvollbakkin 13	H0101	31/61	238	0	0	0	
Bolig	Sørvollbakkin 15	U0101	31/61	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	128	0	128	0	0	0
U01	1	110	0	110	0	0	0

Utskriftsdato: 16.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3449 - 31/61//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	971,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6742707,71	**Øst**	530207,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6742692,46	530214,21	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,88	
2	6742685,75	530201,28	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,57	
3	6742712,18	530188,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,15	
4	6742716,65	530197,93	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,00	
5	6742729,59	530223,78	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,91	
6	6742717,07	530231,15	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,53	

Sør-Aurdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/61
Adresse: Sørvollbakkin 13
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3449 - 31/61//



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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	183956007	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	194973802	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	2	1	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjellerstue	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Dovre Eldre Ildsted
Stue	Vedovn	Scan A/S	Scan AS Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.01.2024	Tilsyn	25.01.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på huset. Type: Leca. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Leca Pipe, Standard
Beskrivelse	Mangler plate foran sotluke. Sotluke nærmere gulv enn 30cm

Informasjon for bruksenhetId 183956007

BruksenhetId	183956006	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	194973802	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sørvollbakkin 15, 2930 BAGN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183956006.

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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	18 684,28 kr
Eiendomsskatt	3 755,04 kr
Feiing	686,04 kr
Renovasjon	4 046,28 kr
Vann	13 114,95 kr
Sum	**40 286,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1662500 prom	3.50	1/1	0 %	5 819,00 kr	940,44 kr
Abonnementsgebyr vann 1	15%	1 Stk	3659.30	1/1	0 %	3 659,30 kr	609,89 kr
Abonnementsgebyr Avløp 1	15%	1 Stk	5528.05	1/1	0 %	5 528,05 kr	921,33 kr
Standard boligrenovasjon	25%	2 Stk	4046.25	1/1	0 %	8 092,50 kr	674,38 kr
Tilsyn/Feiing	0%	1 Stk	703.00	1/1	0 %	703,00 kr	117,16 kr
Tidl.Innbet Vann	25%	2753.6 Kr	-1.25	1/1	0 %	-3 442,00 kr	-3 442,00 kr
Tidl.Innbet. avløp	25%	3828.18 Kr	-1.25	1/1	0 %	-4 785,22 kr	-4 785,22 kr
Tidl.innbet. vann	15%	2753.6 Kr	-1.15	1/1	0 %	-3 166,64 kr	-3 166,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tidl.innbet. avløp	15%	3828.18 Kr	-1.15	1/1	0 %	-4 402,41 kr	-4 402,41 kr
A Konto Vann	15%	117 m^3	49.45	1/1	0 %	5 785,65 kr	935,21 kr
A Konto Avløp	15%	117 m^3	69.00	1/1	0 %	8 073,00 kr	1 304,95 kr
Forbruk Vann	25%	61 m^3	47.50	1/1	0 %	3 126,25 kr	3 126,25 kr
Forbruk avløp	25%	61 m^3	66.25	1/1	0 %	4 346,25 kr	4 346,25 kr
Forbruk vann	15%	61 m^3	47.15	1/1	0 %	2 876,15 kr	2 876,15 kr
Forbruk avløp	15%	61 m^3	65.55	1/1	0 %	3 998,55 kr	3 998,55 kr
					Sum	**36 211,43 kr**	**4 054,29 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
17.03.2026

Restanser og legalpant

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 0,-

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

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: 16.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
22019138	344	21.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	122

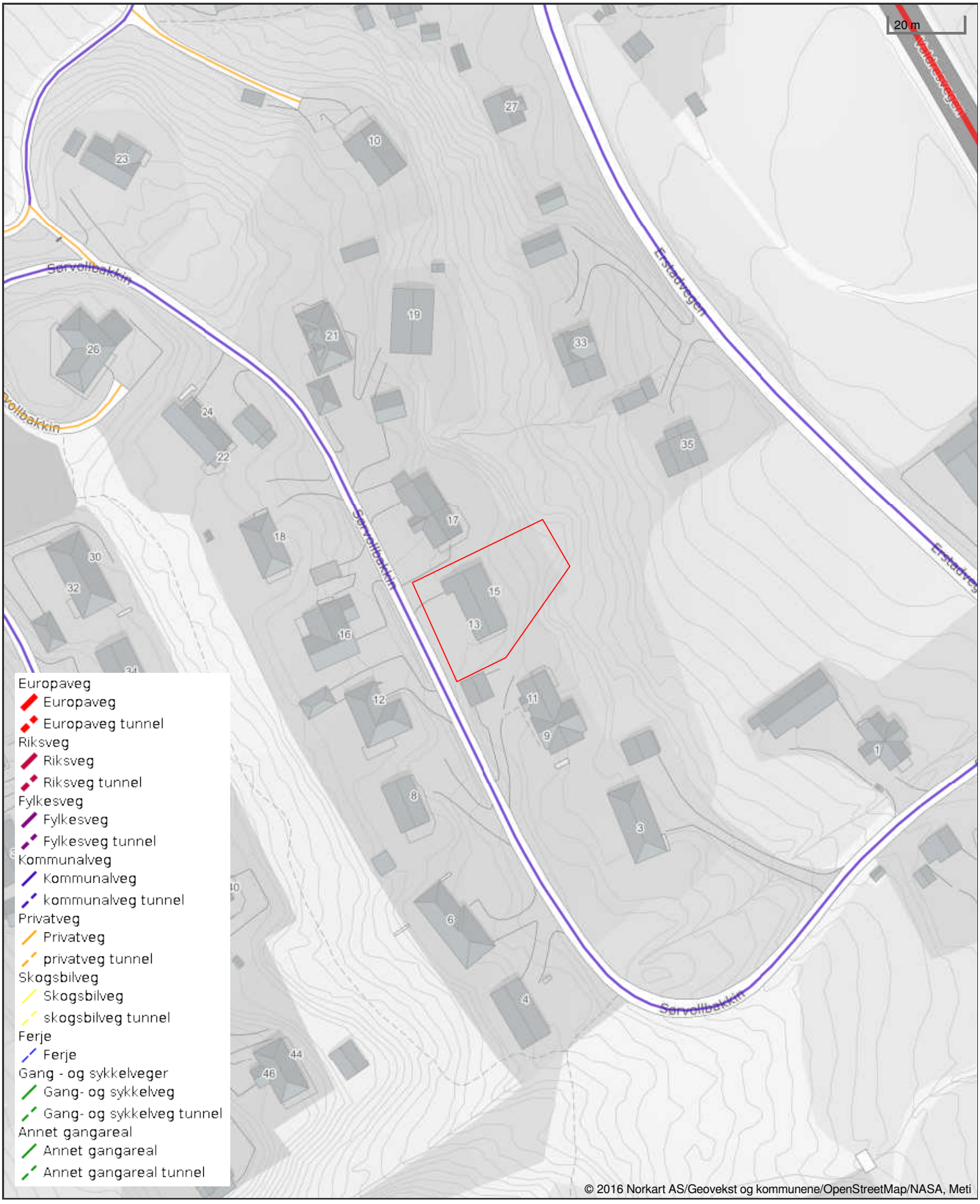
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 31/61//



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.

Dagbok nr. 3717 1978. 11/8.
Valdres sorenskriverembete

Skjøte [1]

Dokumentavgift kr. 180.-

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer [2]	Kommune
Gnr. 31 bnr. 61	Sør-Aurdal

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Sør-Aurdal kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Dokken, Edvin	30 10 20 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 9.235,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Overdragelsen skjer i henhold til kjøpekontrakt 8.8.1977.

Spesielle vilkår:

1. Tomtens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet kjøper uten utgift for selger.

2. Tomta må bebygges innen 3 - tre - år regnet fra 1. sept.1978. Hvis tomta ikke bebygges, har selger gjenkjøpsrett.

3. I tilfelle kjøper berøres av kommunens veg-, vann- og kloakkanlegg, skal selger når som helst ha uhindret og vederlagsfri adgang til utbygging, drift og vedlikehold av slike anlegg. Selger må sørge for å utbedre eller erstatte de skader som kjøper blir påført etter minnelig avtale eller lensmannsskjønn.

4. Kjøper gir vederlagsfri tillatelse til stolpefeste for elektrisk kraft og telefon på tomta.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

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.

Bagn
Sted

31. juli 1978
Dato

Sør-Aurdal Kommune

Hallgrim Tronrud
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Hallgrim Tronrud

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Dagbok nr. 3717 1978. 11/8.
Valdres sorenskriverembete

Skjøte [1]

Dokumentavgift kr. 180.-

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer [2]	Kommune
Gnr. 31 bnr. 61	Sør-Aurdal

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Sør-Aurdal kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Dokken, Edvin	30 10 20 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 9.235,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Overdragelsen skjer i henhold til kjøpekontrakt 8.8.1977.

Spesielle vilkår:

1. Tomtens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet kjøper uten utgift for selger.

2. Tomta må bebygges innen 3 - tre - år regnet fra 1. sept.1978. Hvis tomta ikke bebygges, har selger gjenkjøpsrett.

3. I tilfelle kjøper berøres av kommunens veg-, vann- og kloakkanlegg, skal selger når som helst ha uhindret og vederlagsfri adgang til utbygging, drift og vedlikehold av slike anlegg. Selger må sørge for å utbedre eller erstatte de skader som kjøper blir påført etter minnelig avtale eller lensmannsskjønn.

4. Kjøper gir vederlagsfri tillatelse til stolpefeste for elektrisk kraft og telefon på tomta.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

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.

Bagn
Sted

31. juli 1978
Dato

Sør-Aurdal Kommune

Hallgrim Tronrud
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Hallgrim Tronrud

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Dagbok nr. 3716 1978. 11/8.
Valdres sorenskriverembete

MÅLEBREV

År 19 78 den 19. juli ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"Hovedparsell I", gnr. 31, bnr. 54

Forretningen er rekvirert av Sør-Aurdal kommune
~~som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Leif Mo og Odd Eirik Hyldbakk

Alle vedkommende var lovlig varslet den 11. juli 1978
Ved forretningen møtte:
Sør-Aurdal kommune v/bygningssjefen.

Sør-Aurdal kommune har hjemmel på gnr. 31, bnr. 54 fra 12.05.78

Grensebeskrivelse:
Fremgår av vedheftede kart med liste over koordinatene av grensepunktene.

I alle grensepunkter er jernkuler med plastkuler nedslått.

Arealet utgjør 972,14 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 19.07 19 78

Albert H. Sijtsema
Albert H. Sijtsema

Leif Mo
Leif Mo

Odd Eirik Hyldbakk
Odd Eirik Hyldbakk

Nr. 2254 a Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 11-76

*Stryk det som ikke passer

(Kopi av målebrev-kart)

MÅLEBREV – KART

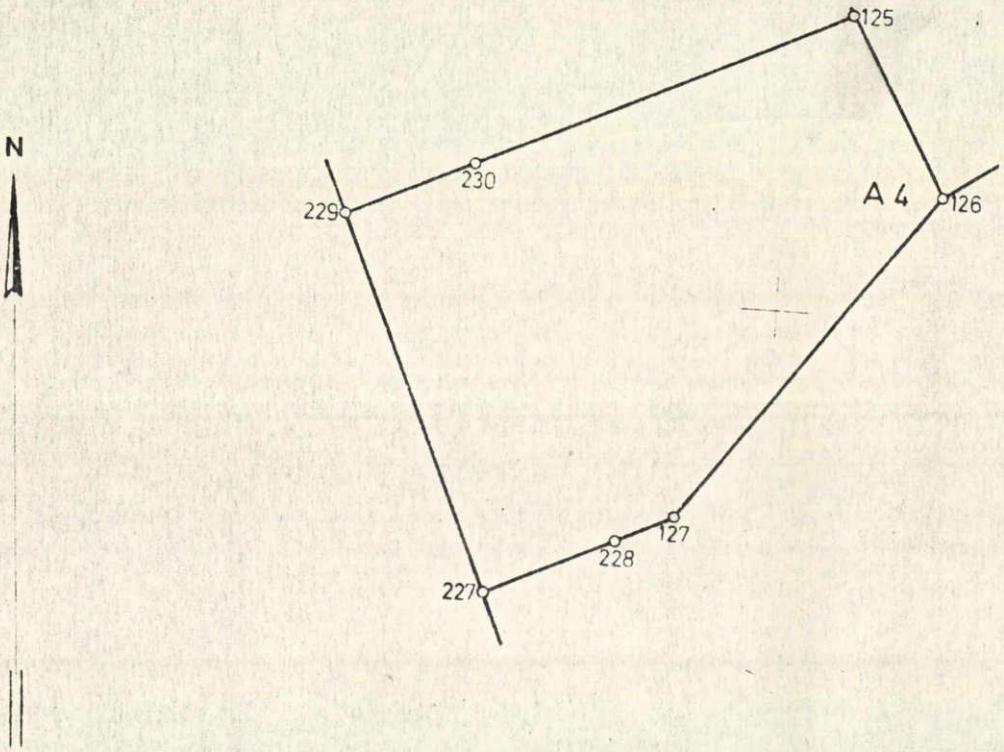
M.nr. .....

Kartpl. .....

Parsell A 4 av "Hovedparsell I" gnr. 31 bnr. 54

Bruksnavn Nyheim gnr. 31 bnr. 61

Areal 972.14 Mål 1:500



NR	X	Y	SIDE	RADIUS	BUEL.
227	314428.46	-63269.45			
229	314455.21	-63281.05	29.16		
230	314459.45	-63271.09	10.00		
125	314471.70	-63245.80	28.92		
126	314459.00	-63238.75	14.53		
127	314434.83	-63256.34	29.89		
228	314432.83	-63260.46	4.57		
227	314428.46	-63269.45	10.00		

Areal= 972.14

Dagbok nr. 3716 1978. 11/8.
Valdres sorenskriverembete

MÅLEBREV

År 19 78 den 19. juli ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

"Hovedparsell I", gnr. 31, bnr. 54

Forretningen er rekvirert av Sør-Aurdal kommune
~~som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Leif Mo og Odd Eirik Hyldbakk

Alle vedkommende var lovlig varslet den 11. juli 1978
Ved forretningen møtte:
Sør-Aurdal kommune v/bygningssjefen.

Sør-Aurdal kommune har hjemmel på gnr. 31, bnr. 54 fra 12.05.78

Grensebeskrivelse:
Fremgår av vedheftede kart med liste over koordinatene av grensepunktene.

I alle grensepunkter er jernkuler med plastkuler nedslått.

Arealet utgjør 972,14 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 19.07 19 78

Albert H. Sijtsema
Albert H. Sijtsema

Leif Mo
Leif Mo

Odd Eirik Hyldbakk
Odd Eirik Hyldbakk

Nr. 2254 a Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 11-76

*Stryk det som ikke passer

(Kopi av målebrev-kart)

MÅLEBREV – KART

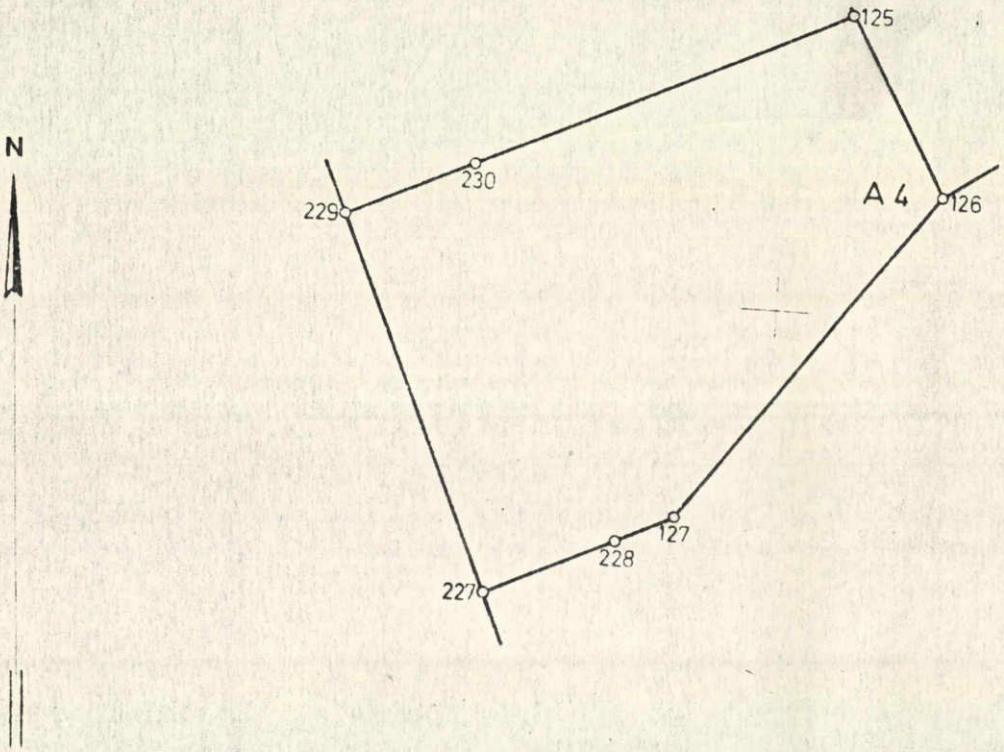
M.nr. .....

Kartpl. .....

Parsell A 4 av "Hovedparsell I" gnr. 31 bnr. 54

Bruksnavn Nyheim gnr. 31 bnr. 61

Areal 972.14 Mål 1:500



NR	X	Y	SIDE	RADIUS	BUEL.
227	314428.46	-63269.45			
229	314455.21	-63281.05	29.16		
230	314459.45	-63271.09	10.00		
125	314471.70	-63245.80	28.92		
126	314459.00	-63238.75	14.53		
127	314434.83	-63256.34	29.89		
228	314432.83	-63260.46	4.57		
227	314428.46	-63269.45	10.00		

Areal= 972.14

enova

Energiattest



Adresse **Sørvollbakkin 13, 2930 BAGN**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273318**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **194973802**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 170 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørvollbakkin 13, 2930 Bagn
Gnr. 31, Bnr. 61, Sør-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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