



↕ 191 m²

🏠 5 Soverom

Prisantydning
1.690.00,-

SÆRPREGET EIENDOM MED SMÅBRUKSJARM

Et sjarmerende tømmerhus, med verksted, hundegård og solrik tomt i hjertet av Hallingdal.



- ✓ Snekkerverksted
- ✓ Hundegård
- ✓ Stor tomt
- ✓ Landlig sjarm



laeriksen@hotmail.com

+47 99215153

VELKOMMEN TIL VESLEDALVEGEN 2

Dette er en eiendom for deg som ønsker å forme ditt eget sted – med plass til både familie, verksted, dyr og drømmer. Med naturen som nabo og fjellene som kulisse ligger alt til rette for å skape et hjem med ekte Hallingdalsjel.

Drømmer du om den landlige atmosfæren og den harmoniske småbruksfølelsen?

Ønsker du deg litt hverdagsidyll, med mulighet for grønnsakshage, drivhus, fiskedam og kanskje hund, høner og kaniner?

Velkommen til en landlig og fredelig eiendom på Torpo i Ål kommune. Her finner du et sjarmerende tømmerhus fra 1923, omgitt av frodig natur, åser og frisk fjelluft. Eiendommen har et tydelig særpreg og et stort potensial – enten du drømmer om et stemningsfullt landsted eller ønsker å skape et varig hjem i tradisjonsrike omgivelser.

Boligen har et betydelig oppussingsbehov, men bærer preg av solid håndverk, laftet tømmer og tydelig karakter.

Eiendommen inkluderer uthus med carport, snekkerverksted, hundegård og to tømmerbygninger. Den romslige tomten gir gode solforhold og flott utsyn mot landskapet rundt.

Nøkkelinformasjon

Pris

Prisantydning	Omkostninger*	Totalpris*
1 690 000 kr	42 795	1 732 795

Areal

BRA	BRA-i	Tomt
233 m ²	181 m ²	1959 m ² - eiet

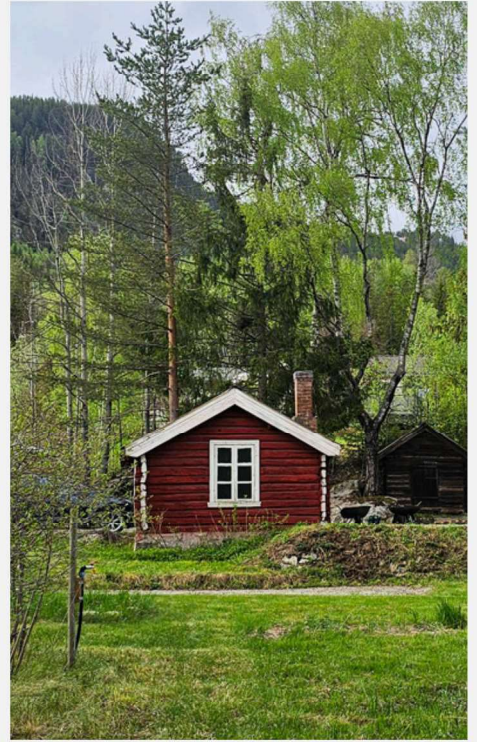
Nøkkelinformasjon

Etasje	Byggeår	Eierform	Boligtype
2	1923	Eiet	Enebolig

* Regnestykket inkluderer dokumentavgift og tinglysningsgebyr, og forutsetter salg til prisantydning.

Høydepunkter

- Enebolig over to etasjer oppført i 1923
- Bruksareal totalt 233 m², hvorav hoveddel utgjør 191 m²
- Romslig tomt på nærmere 2 mål med gode solforhold og utsyn
- Uthus med carport og snekkerverksted med innredning
- Eget kontor med gulvvarme og opplegg for data/arbeidsnettverk
- Hundegård bygget for større hund
- To tømmerbygninger som understreker eiendommens autentiske preg
- Kjellerrom med støpt betonggulv og tilkomst via kjellerlem
- Jordkjeller under del av huset, trolig tidligere brukt som matkjeller
- Kort vei til Torpo sentrum, Ål og Gol





Beskrivelse av boligen

Boligen er oppført i laftet tømmer med tilbygg i bindingsverk, og planløsningen strekker seg over to etasjer. Innholdet består av kjøkken, fem soverom, stue, peisestue, bad, kontor og flere praktiske bod- og oppbevaringsløsninger.

Huset bærer preg av alder og slitasje, men også av solid håndverk, synlige materialer og en varm, genuin karakter som er vanskelig å gjenskape i nyere bebyggelse.

Et av boligens særpregede rom er kontoret, som fremstår som et ekstra attraktivt tilskudd for deg som ønsker hjemmekontor. Her er det gulvvarme og tilrettelagt datatilkobling, noe som gir både komfort og funksjonalitet i hverdagen.

Innvendig må det påregnes omfattende oppgraderinger, men mange av de opprinnelige kvalitetene ligger godt til rette for å bli bevart og videreført.

For den rette kjøperen representerer dette en sjelden mulighet til å restaurere et hus med historie, særpreg og tydelig lokal forankring.

Uteområder og tilleggsbygg

Eiendommen byr på langt mer enn selve bolighuset. Her finner du uthus med carport, snekkerverksted med solid innredning, hundegård og to tømmerbygninger som gir stedet et helhetlig og autentisk småbrukspreg. Dette gir mange praktiske og kreative bruksmuligheter – enten du trenger lagringsplass, verksted, rom for hobbyvirksomhet eller vil å videreutvikle bygningsmassen over tid.

Uteområdet er en av eiendommens klare styrker. Tomten er romslig, delvis opparbeidet og samtidig naturnær, med gode solforhold og utsikt mot landskapet rundt. Det er etablert vannuttak ved hundegården, i hagen og ved verkstedet – en praktisk detalj som gjør eiendommen enkel å bruke aktivt i hverdagen.

Vannuttaket ved hundegården gir enkel tilgang til stell og rengjøring, uttaket i hagen er praktisk for plen, beplantning, kjøkkenhage eller drivhus, og ved verkstedet gjør vannuttaket arbeid og vedlikehold mer fleksibelt. Samlet gir dette en brukervennlig eiendom med mange muligheter for deg som ønsker plass til både familie, dyr, prosjekter og friluftsliv.

Forrige eier har startet prosessen med å lage en fiskedam i hagen. Det er satt opp både vannforsyning og utløp i tilknytning til denne, og damduk følger med for ferdigstilling av prosjektet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Torpo i Ål kommune.

Her bor du landlig og fredelig, men samtidig med kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og øvrige servicetilbud. Avstanden til Ål er ca. 12 km, og til Gol er det omtrent 14 km. Dette gir en god kombinasjon av rolig bygdeliv og enkel tilgang til daglige gjøremål.

For deg som ønsker nærhet til natur og friluftsliv, er beliggenheten et svært godt utgangspunkt. Området byr på flotte naturopplevelser året rundt, og med under en halvtimes kjøretur til Hemsedal er det kort vei til både skianlegg, fjellturer og aktiv fritid. Eiendommen passer godt for deg som søker ekte Hallingdalsjarm i naturskjønne omgivelser.

Standard og tilstand

Boligen har normal standard sett i forhold til byggeåret, med enkelte senere oppgraderinger, men et generelt etterslep av vedlikehold. Tilstandsrapporten viser flere forhold med TG2 og TG3, og kjøper må påregne omfattende rehabilitering og oppgradering.

Blant de vesentligste forholdene som fremkommer i tilstandsrapporten er skader og avvik på takteking og undertak, råteskader i deler av vegg- og takkonstruksjon, svakheter i etasjeskiller, eldre elektrisk anlegg, behov for totalreovering av bad, samt fuktproblematikk i kjeller og enkelte bygningsdeler. Det er også registrert forhold knyttet til pipe, ildsted, radon, drenering og terrengforhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i disse forholdene og øvrig informasjon i tilstandsrapporten.

Samtidig representerer eiendommen et solid utgangspunkt for den som ønsker å restaurere et hus med historie og karakter. Bygningsmassen, tomten og de tilhørende bygningene gir et godt grunnlag for å utvikle eiendommen videre i tråd med egne behov og ønsker.

Opplysninger om eiendommen

Adresse: Vesledalvegen 2, 3579 Torpo.

Kommune: Ål

Matrikkel: Gnr. 9, bnr 20

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Vann og avløp: Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplanen for Vesledal Bustadfelt, vedtatt 09.02.1976.

Tomt: Selveiertomt på nærmere 2 mål. Tomten er noe opparbeidet og for øvrig naturtomt.

Tinglyste/andre forhold: Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som har betydning for taksten. Grunnbok er innhentet etter at tilstansrapporten er ferdigstilt, og vedlagt i salgskodumentet.

Oppvarming: Vedfyring i flere av rommene. Ellers elektriske panelovner og gulvvarme på kontoret.

Økonomi

Prisantydning:	kr 1.690.000,-
Dokumentavgift:	kr 42.250,-
Tinglysning av skjøte:	kr 545,-
Totalsum:	kr 1.732.795

Forutsetter salg til prisantydning. Inkluderer ikke tinglysning av eventuelt pantedokument ved lån.

Eiendomsskatt:	kr 746,-
Kommunale avgifter:	kr 24.916,-
Formuesverdi:	kr 605.061,-

Særlige salgsopplysninger - dødsbosalg

Eiendommen selges av dødsbo/arvinger. Ingen av selgerene/arvingene har selv bebodd eiendommen, og selgernes faktiske kunnskap om boligen er derfor begrenset.

Opplysningene i egenerklæringen er gitt etter beste evne av arvinger som ikke har egen brukserfaring fra boligen. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapport, egenerklæring og salgsdokumentasjonen før bud inngis.

Eiendommen selges etter reglene i avhehendingslova og på bakgrunn av de opplysninger som framgår av salgsdokumentasjonene og tilstandsrapporten. Selger/arvingene er ikke kjent med andre forhold enn det som er opplyst i salgsdokumentasjonen.

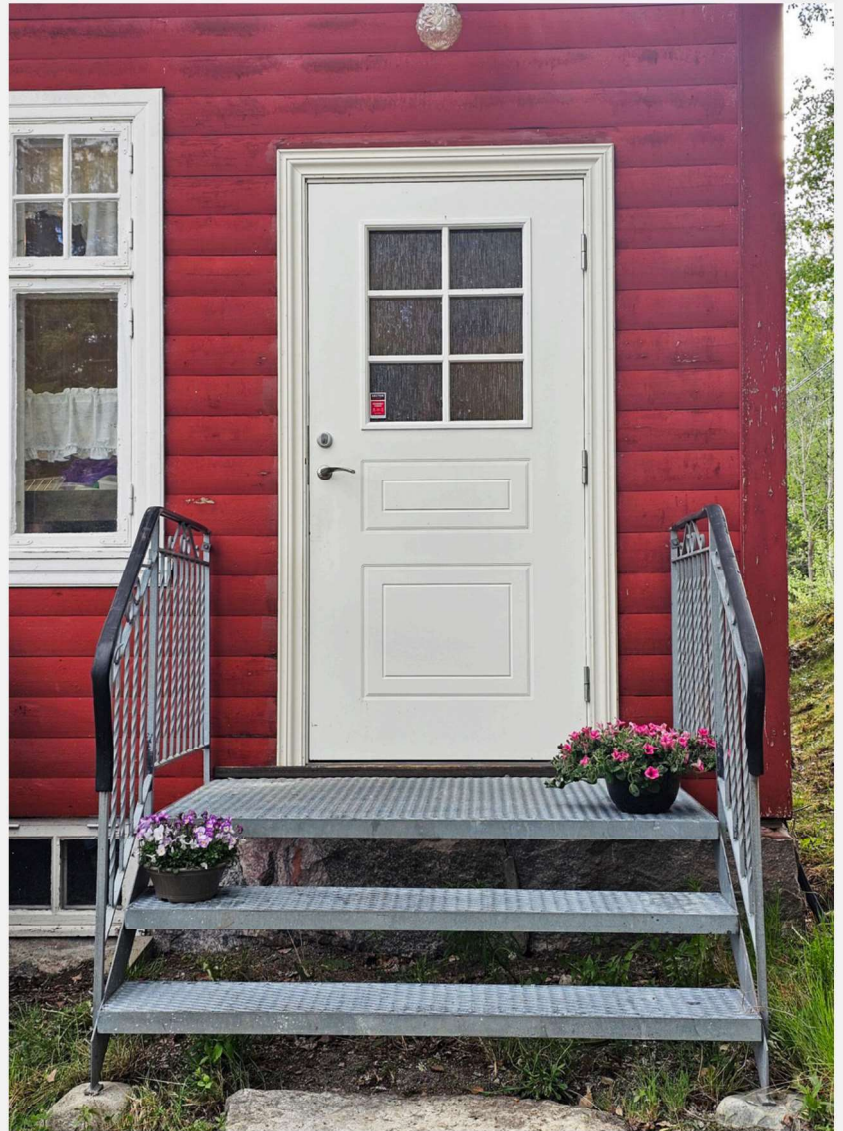
Selger vil tegne boligselgerforsikring.

Grunnbok, heftelser og oppgjør.

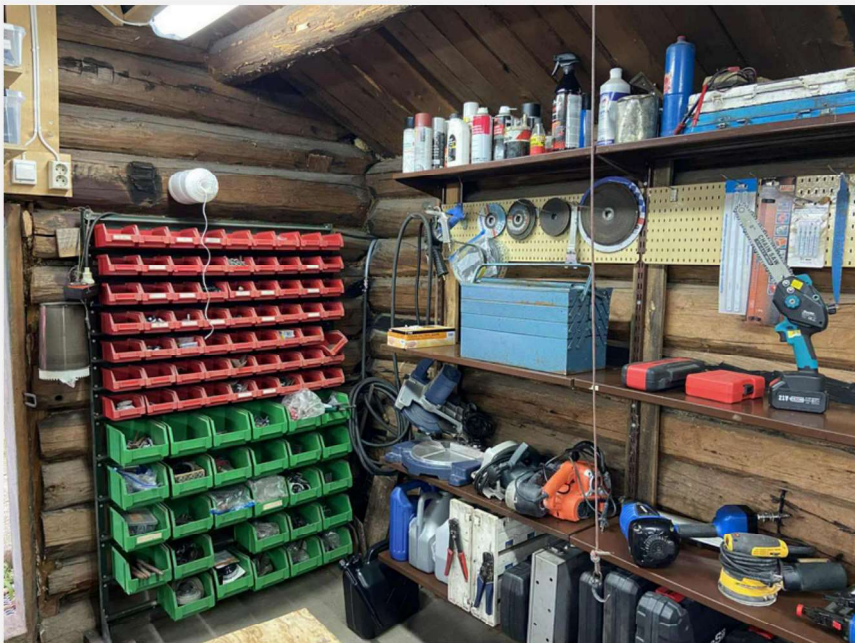
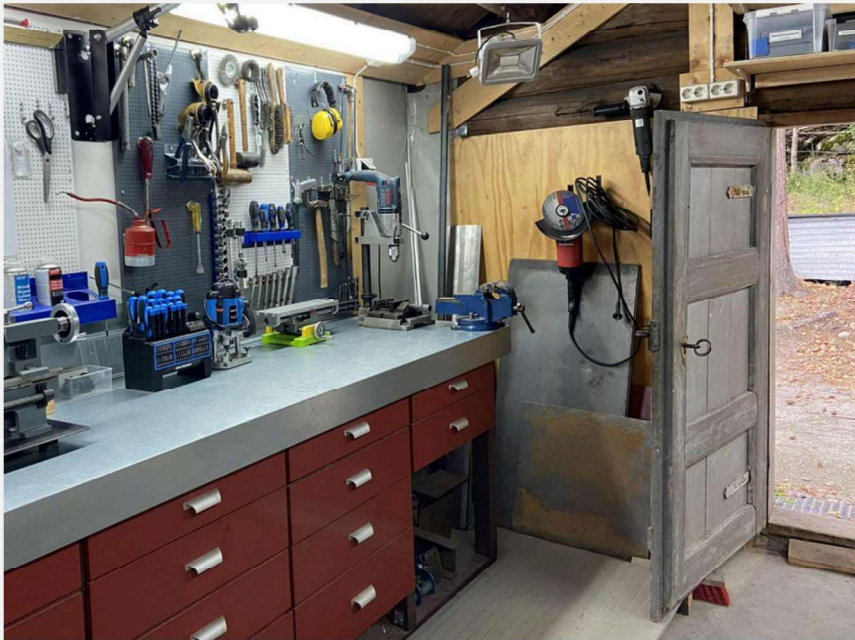
Eiendommen selges privat uten megler. Kontraktsignering og oppgjør vil bli gjennomført via advokat/oppgjørsansvarlig.

Pengeheftelser som ikke skal overtas av kjøper, herunder lån med pant i eiendommen, vil bli innfridd og besørget slettet i forbindelse med oppgjør, og før netto restoppgjør utbetales til selger.

Huset



Verkstedet

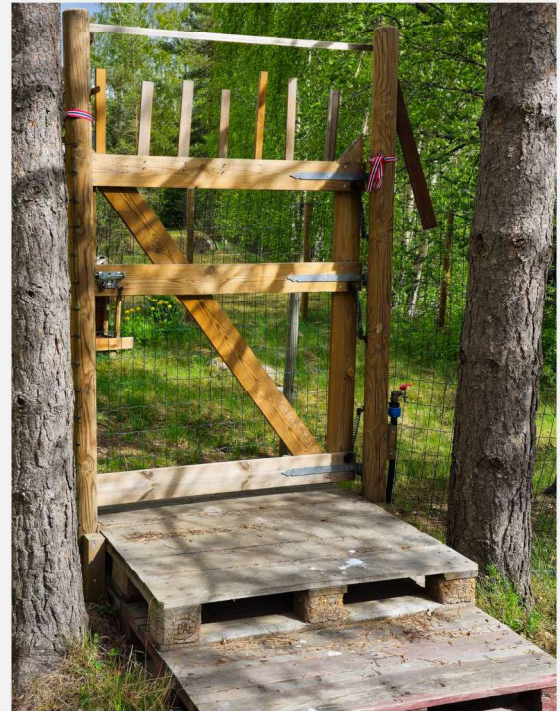


Eiendommen



Flere steder på tomta er det lagt opp vanntilførsel.

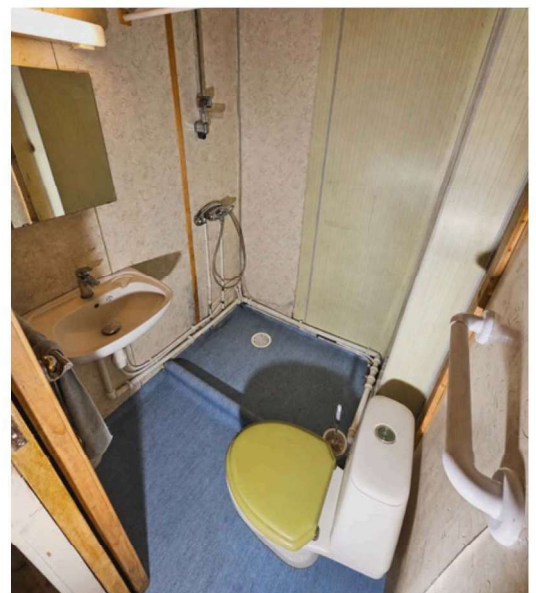
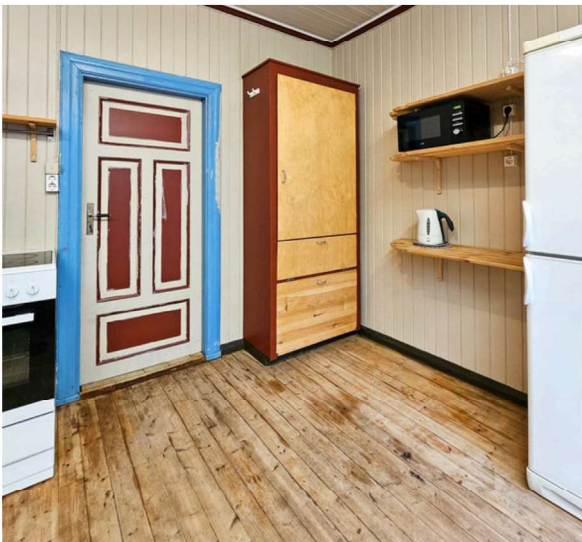
Eiendommen



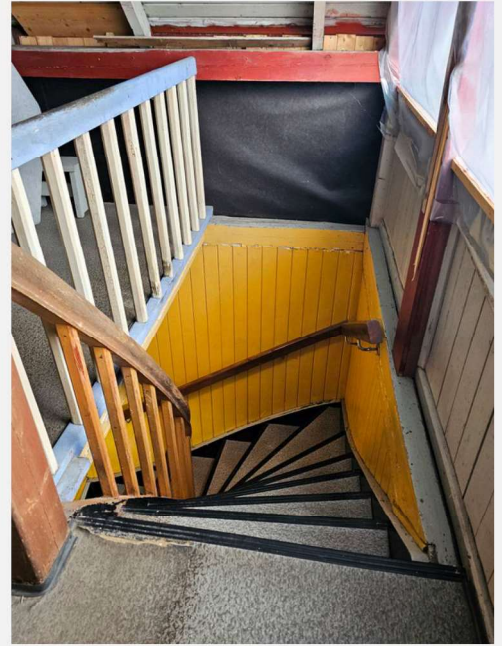
1. etasje



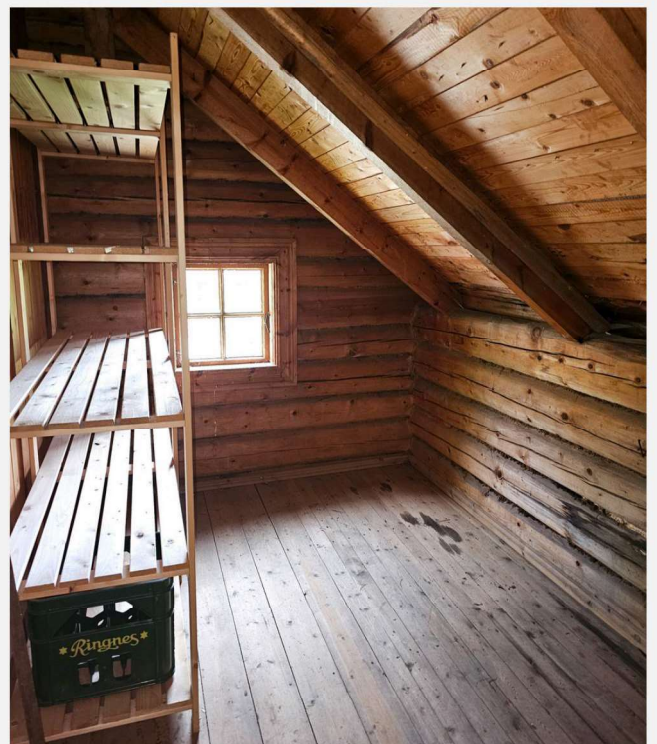
1. etasje



2. etasje



2. etasje



BUDSKJEMA FOR VESLEDALVEGEN 2

1 - Budgiver(e)

- Fullt navn: _____
- Fødselsnummer (11 siffer): _____
- Telefon: _____ E-post: _____

2 - Budet:

- Budsum (kroner i tall): kr _____
- Budsum (med bokstaver): _____
- Ønsket overtagelsesdato: _____

3 - Finansiering:

- Egenkapital: kr _____
- Lånebeløp: kr _____
- Bank/Finansinstitusjon: _____
- Navn og telefon til lånerådgiver: _____

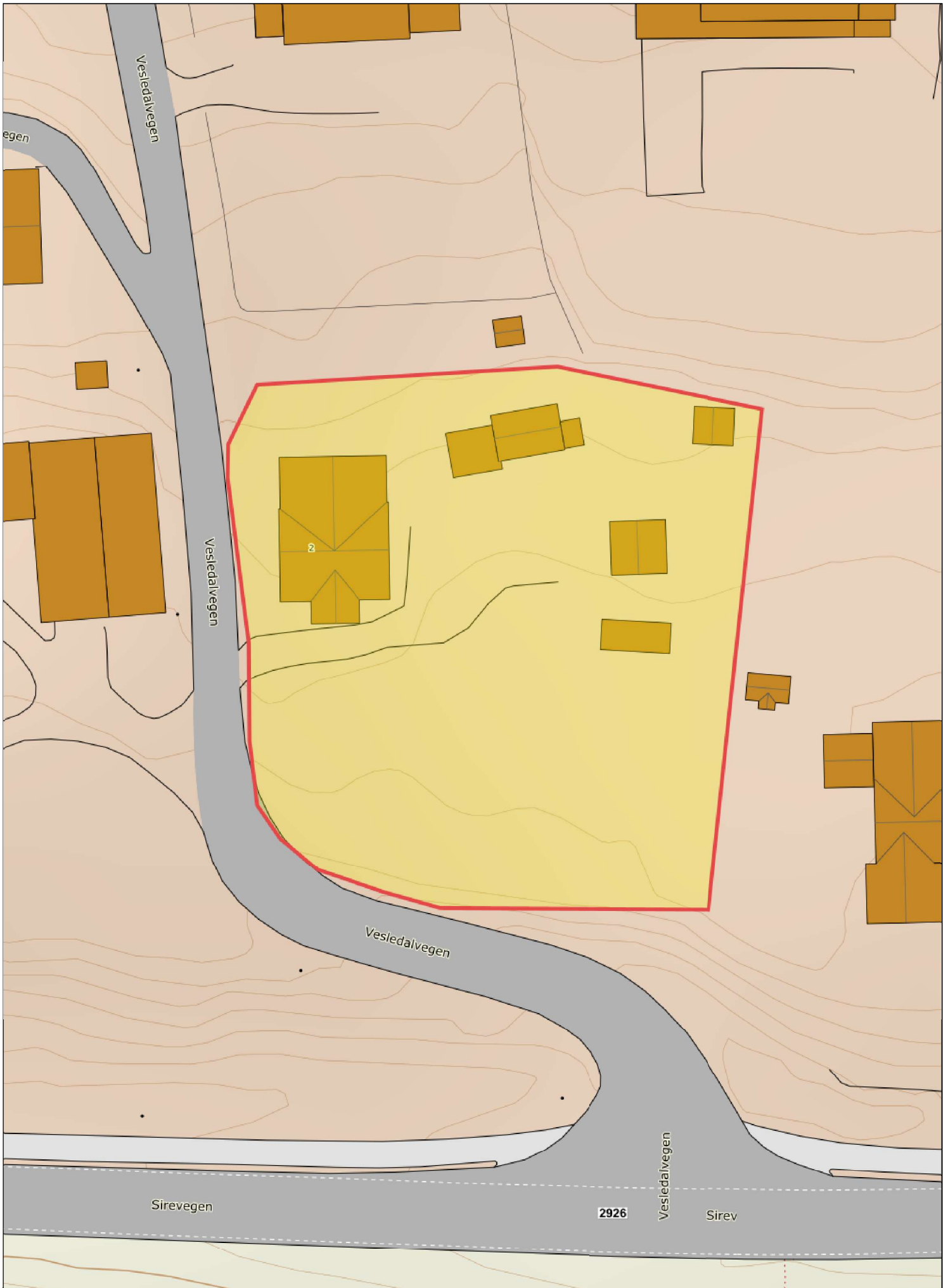
4 - Eventuelle forbehold (f.eks salg av egen bolig, finansiering):

5 - Akseptfrist:

- Dato: _____ Klokkeslett _____ (minst kl 12:00 dagen etter siste visning)

Ved å signere og sende inn dette skjemaet bekrefter jeg at budet er bindende frem til den angitte akseptfristen, og at finansiering kan sjekkes.

Dato: _____ Signatur: _____



Senterposisjon: 157455.59, 6741824.55
Koordinatsyste: EPSG:25833
Utskriftsdato: 05.06.2026

0 2 4 6 8m

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/4087-1/22 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
30.09.1998 VEDERLAG: NOK 630 000
 NILSEN INGVAR
 F.NR: 270151

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1928/900222-1/22 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
18.07.1928 RETTIGHETSHAVER: KNR:3328 GNR:9 BNR:6

1998/4088-1/22 **OBLIGASJON**
30.09.1998 BELØP: NOK 540 000
 PANTHAVER: HALLINGBANKEN AAL SPAREBANK
 LØPENR: 1667600

2014/545418-1/200 **PANTEDOKUMENT**
02.07.2014 BELØP: NOK 800 000
 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 988 738 387
 PANTHAVER: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
 ORG.NR: 937 889 631
 Uomsettelig
 ELEKTRONISK INNSENDT

2021/695656-1/200 ** MASSETRANSPORT
10.06.2021 12.47 FRA: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
 ORG.NR: 937 889 631
 TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 988 738 387
 TIL: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
 ORG.NR: 937 889 631
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1923/900196-1/22 **FRADELINGSDOKUMENT**
17.11.1923 DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA
 KOMMUNE-NR 619 GNR 9 BNR 5
 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT
 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1928/900073-1/22 **REGISTRERING AV GRUNN**
18.07.1928 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3328 GNR:9 BNR:22

2020/663265-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0619 GNR:9 BNR:20

2024/310358-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3043 GNR:9 BNR:20

Kommune: 3328 ÅL
Gnr: 9 Bnr: 20

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.