

aktiv.







Fredric Bachér

Eiendomsmegler

Mobil 47 81 49 75

Email fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 990 000,- + omk.

Omkostninger: 115 892,- *

Totalt inkl. 4 105 892,-

omkostninger:

Selger: Spor holding as
v/Johannes Nævdal

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1890

Bra/P-rom: 149 m²/ 149 m²

Gnr./bnr.: 1/37

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: Ca. 58 079 m²

Oppdragsnr.: 17220070

* Regnet ut fra prisantydning.



Velkommen til vakre, varierte Valdres!

Hva er vel mer folkekært og fylt med tradisjoner enn den norske fjellhytta?

Dit du reiser for å nyte den klare, friske fjelluften, den vakre naturen, knitringen fra peisflammene, lyden av stillhet og tid til å gjøre ingenting.

I vakre, varierte Valdres har vi alt! Fra ville fjell i vest til skogkledde åser i øst. Vidstrakte vidder, spennende turstier og milevis med oppkjørte skiløyper. I denne herlige naturen ligger hytter av alle slag, noe som gjør at alle kan finne sitt drømmested nettopp her.

Valdres Eiendomskontor har formidlet eiendommer i over 40 år, og som et av Valdres største eiendomskontor har vi stor glede av å kunne bidra til at enda flere får oppfylt sin store hyttedrøm.

Når vi nå har gleden av å presentere denne unike stølseieendommen, er det kanskje nettopp din hyttedrøm som går i oppfyllelse.

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	12
Beskrivelse av eiendommen	17
Offentlige forhold	38
Prisantydning inkl. omkostninger	38
Øvrige kjøpsforhold	39
Plantegning	41
Tilstandsrapport Brennahaugvegen	42
Egenerklæring	70
Info fra kommunen	75
Svar om mulighet for strøm	119
Grunnbok	122
Tinglyst dagbok	124
Nabolagsprofil	130
Løsøre og tilbehør	134
Boligkjøperforsikring	136
Forbrukerinformasjon om budgiving	139
Budskjema	140



Velkommen til "Lien Seter"!

INNHold

Stølshus/hovedhytte:

Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Gjestehytte:

Vindfang, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, bad og tre soverom.

Fjøs:

Bod.

Låve:

To boder i 1. etasje. En bod i 2. etasje.

Båtnaust ved Damtjern.

(Kondemnabelt)

STANDARD

«Lien seter» er en eldre stølseiendom med et flott stølstun, hvor det sjarmerende seterhuset fra 1890 ble oppusset og renoverert i 2006. På tunet er det også en hyggelig hytte, som ble bygget om og renoverert i 2006/2007. Stølsvollen som tunet ligger på er ca. 36 mål,



åpent og fritt med vid utsikt utover Liaåsen og områdene rundt, og med noe skog i bakkant. Med eiendommen følger også skogsteig på ca 22 mål beliggende omlag 100 meter fra tunet.

Eiendommen ligger i et flott turområde og har helårsvei, som

brøytes helt opp på tunet om vinteren.

«Lien Seter» byr på en privat "verden" der familiens egen utfoldelse oppleves som ubegrenset av naboer. Stedet gir en fantastisk nærhet til naturen og vinternettene med stjernehimmel

uten forstyrrende lys fra nabohytter. Stølsatmosfæren og følelsen av historie i veggene - det er et annerledes og spesielt sted hvor stillheten og livet kan nytes i vakre omgivelser.

Ved oppgradering i 2006/2007 ble seterhuset og hytta betydelig og

omsorgsfullt rehabilitert og oppgradert av dyktige lokale håndverkere, for å kunne fungere med moderne fasiliteter som god belysning, varmtvann (gass), dusj, et godt kjøkken (snekkerlaget til stedet), vifte/avtrekk (seterhus) og WC (til septik), og samtidig beholde sitt autentiske preg. Begge

bygningene ble jekket opp og fikk ny grunnmur, støpt plate under seterhuset og ringmur på hytta. Begge fikk nye isolerte tak.

Til både seterhuset og hytta ble det skaffet til veie nyprodusert rot-toppskåret gammeldags gulvbord. Disse har bredder opp i 40 cm og er

med til å bringe frem en unik atmosfære som spiller sammen med de gamle innvendige tømmerveggene i seterhuset. Vinduene i stølshuset er spesialprodusert med gamle høveljern for å bli tilsvarende de gamle dimensjonene. Vann tømmes fra innvendige rør med utvendig



stengeventil, som slipper ut returvann. Frostvæske i cisterne og avløp for å hindre ising der. Her er alt lagt til rette for å klare seg komfortabelt uten strøm. Seterhus og hytte oppleves som enkle å holde varmen i.

Både seterhus og hytte har i dag solstrøm, men er også forberedt for innlegging av strøm, den dagen energiverket bestemmer seg for å tilby strøm til området. Seterhuset er også tilknyttet fjernstyrt aggregat, som kan supplere med batterilading, samt gi 230 volt til bruk av støvsuger, kjøkkenmaskiner og liknende. Samme opplegg kan enkelt installeres i hytta.

I seterhus og hytte er det innlagt vann fra privat brønn, samt borevann. El-pumpe sørger for vann i seterhuset, mens det er naturlig fall til hytta, som ligger noe lavere i terrenget. Brønnen suppleres med borevann om vinteren i tilfelle brønnen går tom.

Både seterhus og hytte har Wallas parafinkamin med fjernstart per mobil/sms til forvarming av hytta slik at det er lunt å komme opp selv en sen høstkveld. Ellers varmes det opp med ved i stilig etasjeovn, vedkomfyr og peisovn. Med egen skogteig er det fine muligheter til å hugge ved selv om en ønsker det.

På tunet er det et eldre fjøs i laft og en eldre låve. Begge er gamle og godt slitt av vær og vind, men fungerer likevel godt som uthus og lagringsarealer. Disse representerer også utnyttet potensiale – særlig om en har interesse og hobby med hest og/eller hunder.

«Lien Seter» fungerer veldig godt som helårssted. Det er herlig med nærmest ubegrenset areal til lagring og saker i låve og fjøs. Det er bade- og fiskemuligheter i rikt

monn og selvfølgelig gode skiligheter i preparerte løper om vinteren. Med to boenheter så er stedet velegnet for flere generasjoner sammen eller eventuelt flere familier.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert.

Fra tilstandsrapport:

Fordeling av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik og TG1: Mindre eller moderate avvik = 38
TG2: Avvik som ikke krever tiltak og TG2: Avvik som kan kreve tiltak = 20
TG3: Store eller alvorlige avvik = 2

Seterhus/hovedhytte

Byggeår: 1890

Tilbygg / modernisering:

1960: Tilbygg

2007: Totalrenovert og ombygd i tidsperiode 2006 -2007

- Renovert tak/takkonstruksjon.
- Utvendig kledning/yttervegger
- Oppjekket med renovert grunnmur og innvendig støpt dekke av betong med tilfarergulv.
- Innvendig renovert/oppusset med bla nytt gulv og oppusset overflater.
- Vinduer.
- Kjøkken.
- Pipe/ildsted.
- Bad.
- Vann og avløpsanlegg.
- Solcelleanlegg med opplegg for 230 v, samt aggregatstrøm.

Standard:

Normal standard på overflater og utstyr, betydelig påkostet siden

byggeår - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2

Vurdering av avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger og rundt vinduer.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører, TG2

Vurdering av avvik:

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

Omhandler dør til entre.

Tiltak:

Dører må justeres.

Innvendig

Radon, TG2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss i overflate.

Riss er registrert på brannmur i stue.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj.

Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tiltak med glasdør/vegg kan være løsning for å forhindre oppfukt/vannsprut ved benyttelse av dusj.

Overflater Gulv, TG2
Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2
Vurdering av avvik:
Ingen dokumentasjon på membranutførelse, type membran eller utførelse er ikke kjent.
Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon, TG2
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom



som ikke har det.
Ikke medtatt som utbedringstiltak da det ikke var krav fra oppføringstidspunkt og ventilasjon kan skje ved åpning av vinduer.

Branntekniske forhold, TG3
Røykvarsler mangler.

Hytte

Byggeår: 1960 Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering:

- 2007: Tilbygg og totalrenovert
- Renovert tak/takkonstruksjon.
 - Utvendig kledning/yttervegger
 - Oppjekket med ny grunnmur og gulvkonstruksjon.
 - Innvendig renovert/oppusset med bla nytt gulv og oppusset overflater/dels skiftet vegger/ombygd.
 - Enkelte vinduer.
 - Kjøkken.
 - Pipe/ildsted.
 - Bad.
 - Vann og avløpsanlegg.
 - Solcelleanlegg med opplegg for 230 v.

Standard:

Normal standard på overflater og utstyr, betydelig påkostet siden byggeår - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon, TG2

Vurdering av avvik:

Vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer, TG2

Vurdering av avvik:

Eldre koblete vindu, må tas hensyn til vinduenes alder og registrert slitasje med malingsflass. Anbefaler tiltak med restaurering/utskifting.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Radon, TG2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller, TG2

Vurdering av avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryprom inspisert fra luke i mur, bemerket masse av utskiftende steinmasser ved grunnmur, eller jordholdige masser i kryprom. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag over bærebjelke av limtre og stubbeloftsplater. Bemerket begynnende muggsopp på enkelte plater og tiltak med fuktsikring anbefales.

Tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.

Våtrom

Overflater Gulv, TG2

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall på gulv og tilnærmet flatt.

Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Vurdering av avvik:

Trolig tettesjikt med smøremembran i gulv, men ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.

Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, ellers holdes under tilsyn.

Ventilasjon, TG2

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak:

Avtrekkssystemet må utbedres.

Kjøkken (Stue/kjøkken)

Overflater og innredning, TG2

Vurdering av avvik:

Behov for vedlikehold av benkeplate som har slitasje.

Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Avtrekk, TG2
Vurdering av avvik:
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
Tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner
Branntekniske forhold, TG3
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
Mangler røykvarslere

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Selger opplyser i egenerklæring:

- Det er utført arbeid på bad/våtrom av Bagn VVS as og Arne Bjørn Biribakken
- Tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert ved rehab i 2006
- Rehab og tilbygg i 2006 er byggemeldt
- Det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner av Expert-butikken med installasjonsvirksomhet i Bagn. Ovennevnte bedrift eksisterer ikke lenger i dag. Dette ble gjort ifb med rehab i 2006

- Det foreligger samsvarserklæring
- I forbindelse med rehab i 2006 ble det lagt nye tak. Arbeidet ble utført av faglært Kjell Østgaard og Geir Dokken - Stavadalen/Reinli.

Tilleggs kommentar:
Det er snakk om 2 boliger på eiendommen. På spørsmål om oljetank er det svart nei. Men det er en nedgravet parafintank til Wallas parafinovn. Den er fra 2006.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger opplyser i mail at Expert-butikken med installasjonsvirksomhet installerte en del teknisk (gass + Wallas).

Elektrisk arbeid ble utført av EL FAG AS Fagernes.

BELIGGENHET

"Lien Seter", også benevnt som Liastølen, er en eldre stølseieendom hvor den unike stølsatmosfæren og følelsen av historie møter en i det øyeblikket en kommer fram. Her er det naturens egne lyder og det er usjenert og fredfullt. Sommertid med vakre, fargerike markblomster, høsten med sitt fargespill og vinteren med utsyn til duvende snølandskap.

Eiendommen ligger på Liaåsen, ca. 880 moh, med flott utsikt utover vakkert stølslandskap og områdets mange fjellvann. Hytte og sæl (seterhuset) ble totalrenovert, oppgradert og utvidet i 2006/2007, men bygningenes opprinnelige sjel med bl.a. sjarmerende tømmervegger er beholdt. Med flere stilfulle og praktiske løsninger på plass, er dette nå et godt helårssted for hele familien – gjerne flere generasjoner samtidig, eller to vennefamilier.



Liaåsen er et stille og fredelig område, hvor en kan kjenne roen senke seg. Turmulighetene er mange i fint og variert terreng. Her er det flere gode fiskevann som Damtjednet, Slettevatnet, Mørkegonga, Søreistøltjednet og Kjerringputten for bare å nevne noen, men husk å løs fiskekort først.

Det er også jaktmuligheter i området.

Om lysten til et friskt bad skulle melde seg er mulighetene mange. Området har en aktiv velforening, Liaåsen Hyttevel, som arbeider for vedlikehold av skiløyper, rasteplasser, fot- og sykkelstier, og

de har i år laget ny brygge ved Damtjern.

På stølsveier og stier kan en få opplevelsesrike sykkelture, gjerne inn til Nordre- og Søndre Fjellstølen. En tur opp på Makalausfjellet (1.099 moh) er like fint sommer som vinter. Om en velger å ta turen en sen

sommerdag, kan en finne multer til juledesserten!

Området byr på et flott løypenett med oppkjørte skiløyper som kan friste både store og små. Nærmeste skiløype finner en ca. 200 m fra eiendommen, så her er det bare å spenne på seg skiene og gå rett ut i

hvit og vakker natur.

Om noen skulle ønske en dag i slalåmbakken er det om lag 3 km til Stavadalen Skisenter med to heiser og slalåmbakker med forskjellig vanskelighetsgrad. Skisenteret har aktiviteter som passer for både store og små, og i "Makalausbua"

kan en spise god mat etter dagens utflukt. Til nærmeste dagligvareforretning i Reinli er det ca. 12 km, mens det til kommunesenteret Bagn, med bla. kjøpesenter, byggevare, post, lege og bank, er ca. 15 km. Til Valdres Alpin på andre siden av dalen er det ca. 20 minutters kjøretur. Det er





også 20 minutters kjøretur til flotte Valdres Golfbane.

Det er bare å glede seg til gode dager på Liaåsen, for på en gammel historisk eiendom som "Lien Seter" eksisterer ikke klokka. Her kan en kjenne skuldrene senke seg, nyte livet i vakre omgivelser, lese en god bok eller ta en tur ut i vakkert turterreng!

Bebyggelse

Tidligere støl med seterhus, hytte, sommerfjøs og låve.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre til Sandvika og følger E16 videre til Bagn i Valdres. Kjør gjennom Bagn sentrum, og ta til venstre mot Reinli. Kjør ca. 3,5 km og hold til venstre noen hundre meter etter butikken opp forbi stavkirken. Kjør ca 6 km mot Stavadalen skisenter og Nordre Fjellstølen.

Like før skisenter følg vei til høyre mot Liaåsen (ved søppelcontainerne). Her er det bomvei (40 kr betalbart med kort). Følg veien mot toppen – hold rett frem i krysset.

Du er nå på Brennahaugvegen. Følg veien ca 1 km og tredje stikkvei til venstre (midt i nedoverbakke) – skal være merket «Aktiv Til salgs!»

Følg Liaåsvegen oppover i ca. 3,9 km og ta til venstre inn på Brennahaugvegen. Kjør ca. 400 m og hold til høyre. Fortsett ca. 130 m fram til eiendommen som er merket med "Aktiv Til salgs!".

God tur!

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport.

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør-Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover Liaåsen.

Eiendommen er en tidligere støl, "Lien seter", som nå er benyttet som fritidseiendom med skogteiger. Bebyggelsen er bestående av seterhus, hytte, låve og fjøs. I tillegg opplyses det om at det er et båtnaust ved Damtjern. Dette nauset er beliggende på en annen eiendom og fremstår som kondemnabel og derfor ikke ytterligere medtatt med beskrivelser i rapporten. (ikke opplyst om fiskerettighet og derfor ikke medtatt i rapporten som en rettighet)



Seterhus er benyttet som hovedhytte, opprinnelig oppført i laftet tømmer fra trolig slutten av 1800-tallet. Bygget er bygd i flere omganger og tilbygd med bindingsverk trolig på 1960-tallet. Det er foretatt betydelig påkostninger i 2007 med totalrenovering av hytten i sin

helhet. Seterhuset har en god standard på overflater og utstyr, selv om det gamle preget er opprettholdt i valg av materialer mm. Innlagt vann og avløp. Her er det solcellestrøm tilknyttet aggregat for aggregatstrøm og opplegg for 230 v mm.

På tunet ligger ytterligere en hytte som er benyttet til utleie de senere årene. Hytta er opprinnelig oppført i bindingsverk på 1960-tallet, tilbygd og foretatt betydelig påkostninger i 2007, med totalrenovering av hytten i sin helhet. Den har en god standard på overflater og utstyr. Her er det også innlagt vann og avløp,

solcellestrøm med 12 v anlegg og opplegg for 230 v.

Låve og fjøs er ikke egnet/godkjent som bruk til dyrehold, og er benyttet som uthus med lagerplass.

Symptomer på svikt er beskrevet i tistandsrapporten. For ytterligere

opplysninger, se rapport.

Seterhuset:
Byggeår: 1890

Utvendig:
Fundamentert med sokkel av betong og antatt lettklinker med pusset utførelse, innvendig støpt

dekke av betong. Gulvkonstruksjon er av innvendig betongdekke med isolert tilfarergulv. Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon, som er lektet-isolert og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel i 2006. Tilbygd i bindingsverk. Saltakkonstruksjon







med åser og sperrekonstruksjon av tett takkonstruksjon. Taktekingen er av torv, samt innebygde takrenner med nedløp av kobber.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av malt tre med adkomst til entre. Ytterdør av malt tre i stalldør med adkomst til vindfang.

Overbygd inngangsparti ved vindfang på ca. 2,5 kvm. Denne er oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

- Innvendig:

Gulv er belagt med grov/bredde heltregulv med bunn/topp i trestokk. Skiferbruddheller i vindfang, entré og bad.

Vegger i laftet tømmer, kledd med malt trepanel i tilbygd del. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser.

To piper i elementpipe av lettklinker. Utvendig pusset utførelse med topphelle/stein og fotbeslag av kobber.

Tilkoblet vedovn på et soverom og i stue med skifer på gulv under ovn. Montert Wallas i gang, hvor rør for utslipp er ført via gang med skotørkefunksjon. Plassmurt åpen gruepeis og vedkomfyr på kjøkken. Skifer på gulv under vedovn.

Innvendig har boligen furu maltdører. Plassbygde køyesenger på et soverom. Hylle i entre og vindfang.

Hytte:

Byggeår: 1960

- Utvendig:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. (kryprom ellers av jordholdige masser). Synlig

drenert med utskiftende/drenerende steinmasser og montert drencplatt med klemlist langs grunnmur.

Fundamentert med ringmur av lettklinker med pusset utførelse og såle av betong på grunn av utskiftende masse under grunnmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av tre, og det er montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og trevinduer med koblet glass i utvendige sprosser. Hovedytterdør av malt tre med adkomst til vindfang. Overbygd inngangsparti på ca. 2 kvm, oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

- Innvendig:

Gulv er belagt med grov/bredd heltregulv med bunn/topp i tømmerstokk i enkelte rom, ellers heltregulv. Skifer bruddheller i vindfang og bad. Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med limtre.

Elementpipe i lettklinker. Utvendig pusset utførelse over tak og topphelle/stein og fotbeslag i sortlakkert stål. Peisovn i stue/kjøkken. Montert Wallas i stue og parafinbeholder ved yttervegg.

Innvendig har boligen malte furudører. Her er det plassbygde køyesenger/seng på soverom, hyller i gang og vindfang.

Fjøs:

Byggeår: Antatt oppført på slutten av 1800-tallet iflg. eier.

Standard:

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tidligere sommerfjøs nå benyttet som bod med lagerplass. Oppført i laftet tømmer en vegg er utført reparasjon med bindingsverk og stående kledning. Enkel fundamentering rett på terreng med nabber av tre. Saltakkonstruksjon med åser, taktekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygd ytterdør. Innvendig regulv.

Vedlikehold, mangler:

Råte i gulv.

Bygningen er preget av elde, rust på tekking og skjevheter med setningsskader som følge av enkel fundamentering på terreng. Bemerket råte i laft og deler ligger ned på terreng som er utsatt for fuktpåkjenning. Må påregnes påkostninger.

Låve:

Byggeår: 1930. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tidligere låve over første etasje og loftetasje med låvebru. Oppført i





bindingsverk kledd med stående kledning. Enkel fundamentering med stein på terreng. Saltakkonstruksjon med lekter/bjelker tekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygde dører/porter.

Vedlikehold, mangler:
Bygningen er preget av elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Skjevheter i bygning som følge av enkel fundamentering på terreng. Bemerket råte i yttervegg og øvre del av bygningens veggkonstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning, ene sidevegg har utglidd. Må påregnes påkostninger.

Areal

Bra/P-rom: 149/149 m²

Seterhus/hovedhytte:

Bruksareal - Bra = 91 m²

Primærareal - P-rom = 91 m²

Følgende rom inngår i primærareal:
Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken,

bad og tre soverom.
Kommentar: Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Hytte:

Bruksareal - Bra = 58 m²

Primærareal - P-rom = 58 m²

Følgende rom inngår i primærareal:
Vindfang, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, bad og tre soverom.

Kommentar: Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Fjøs:

Bruksareal - Bra = 53 m²

Kommentar: Bruksareal er målt innvendig på stede

Låve:

Bruksareal - Bra = 97 m²

Kommentar: Bruksareal er målt innvendig på stedet.

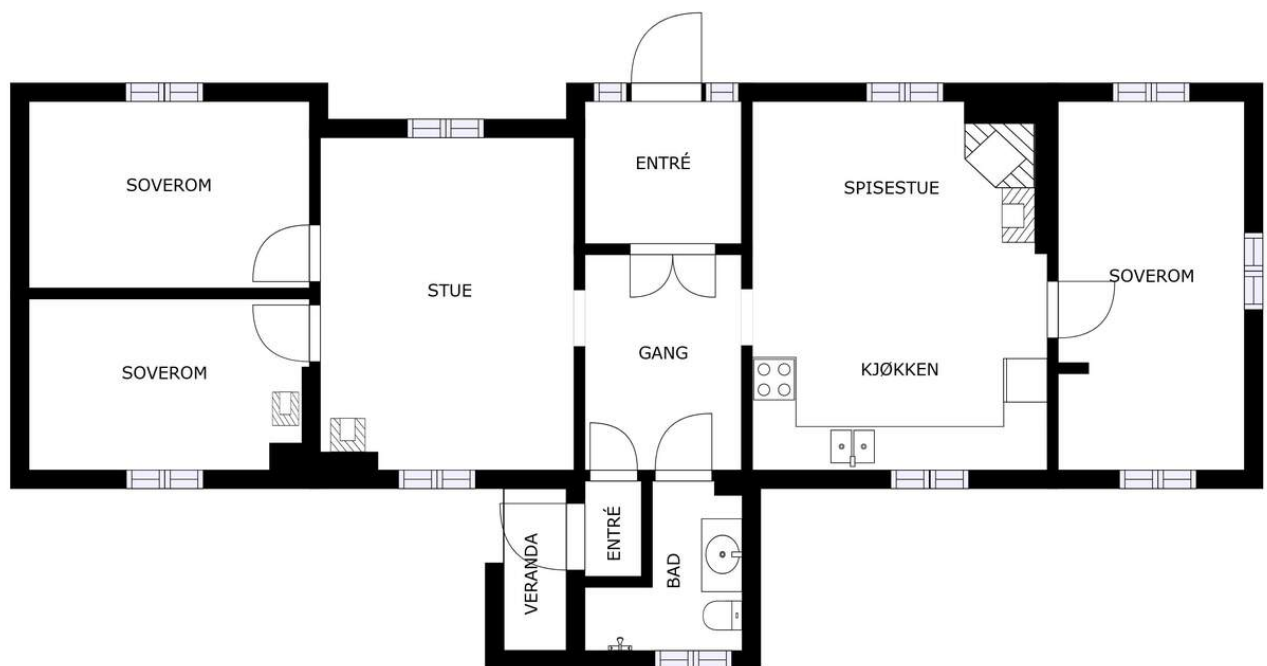
Utstyr

Hyttene selges møblert, med unntak av følgende:

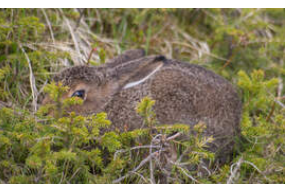
- Lysekrone på kjøkken
- Diverse kniver, glass og tallerkner fra kjøkken
- Skinnpledd på seng
- 2 «Empire stoler»
- Vegghengt tallerkenreol med skuffer
- Private bilder fra vegg
- Vipp bøtte på kjøkkenet
- Klær
- Kister
- Løse dekorgjenstander følger generelt ikke med - kan evt. avtales.

Selger velger likevel selv hva han ønsker å ta med seg, og sette igjen.

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







Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Parafin (wallas) med fjernstart.
Vedfyring.
Gassovner.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Tomten

Eiet tomt, samlet areal:
Ca. 58.079 m².

Arealet er fordelt på to teiger:
Ca. 22.224 m².
Ca. 35.855 m².

Arealene er hentet fra kommunes matrikkelkart. Deler av eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt, og vi gjør oppmerksom på at grenser og areal vil kunne avvike ved nøyaktig oppmåling.

Jmf. gårdskart er teigene bestående av totalt 58,1 dekar; 5,5 beite/dyrket mark, 44,4 dekar skog av lav bonitet, 2,1 dekar uproduktiv skog, myr uten skog 2,3 dekar og 3,8 dekar bebyggd/annet areal.

Flott stølstun/voll med hyggelig tun med fine uteplasser. Flaggstang.
Noe skog i ytterkantene av stølsvollen. Med eiendommen er det også en skogsteig beliggende ca. 100 meter fra hovedhytte.

Parkering

Helårsparkering på tunet.

Vei/vann/avløp

Helårsvei.
Felles stikkvei inn - Selger opplyser at det er ukjent om det foreligger noen avtale på stikkvei.
Vann fra privat brønn, samt tilførsel fra eldre, renovert brønn (noe begrenset kapasitet)

Eiendommen har godkjent utslipp.
Septiktank med infiltrasjonsgrøft.
Det er bad med WC i begge hyttene.

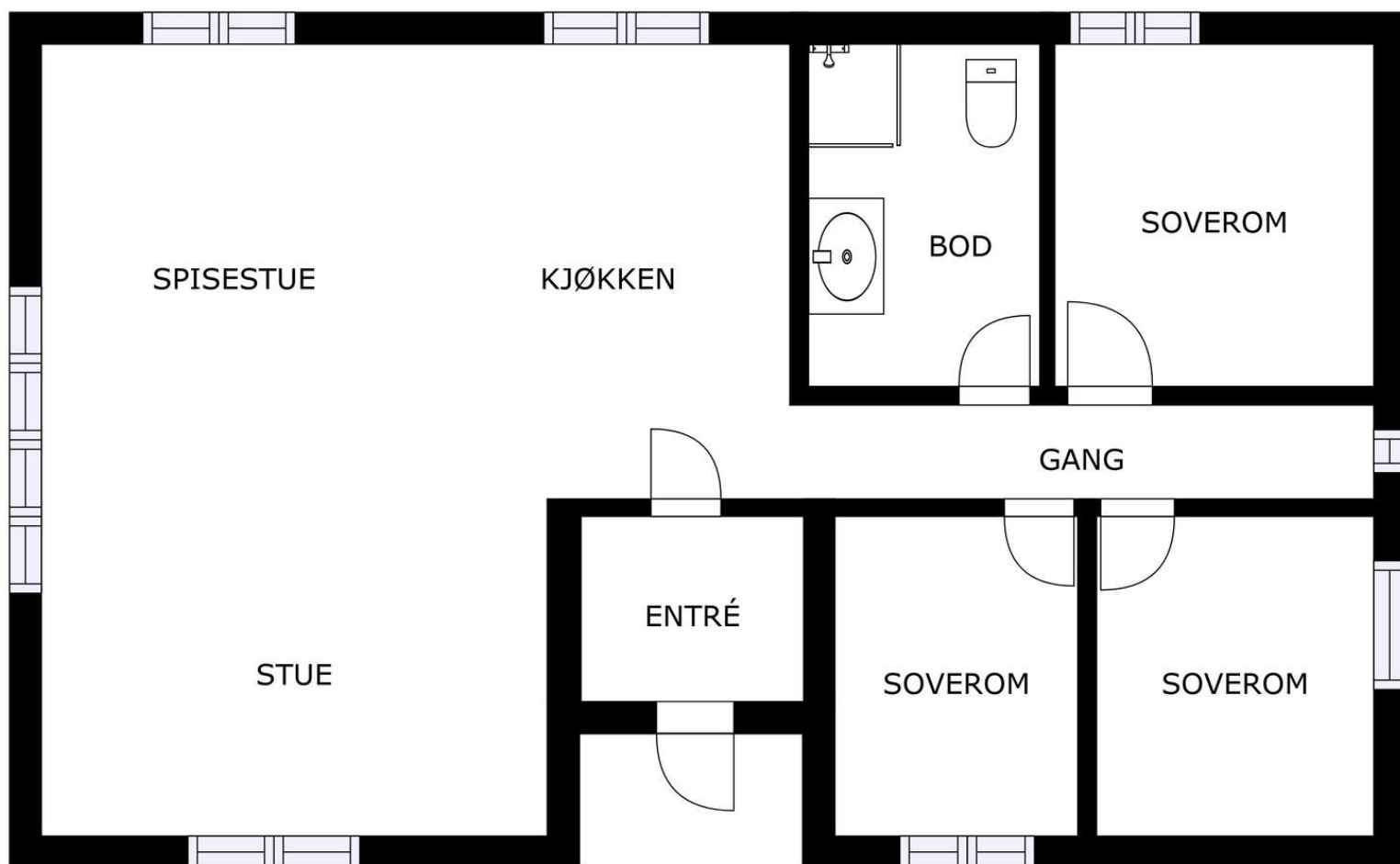












Godt å vite...

Formuesverdi

Ingen formuesverdi funnet hos Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2022:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.808,-.
Slamtømming: 4 m³ slamavskiller: kr. 3.325,-
Renovasjon: Seter + fritidsbolig pr. år: kr. 2.950,-.
Feie- og tilsynsavgift: Seter + fritidsbolig kr. 644,-.

Faste løpende kostnader

Faste, løpende kostnader pr. 2022:
Brøyteavgift ca. kr. 4.500,-
Bomavgift: kr. 50,- ved passering, mulig med årskort.
Vedlikehold av vei ved behov. (mulig ca. hvert 10 år)
Løypeavgift kr. 1.000,- Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

I tillegg kommer kostnader til forsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Kommunen opplyser: Det har kommet søknad: Tilbygg hytte fra 2007.

Det foreligger ikke tegninger på stølshuset. Selger informerer at han er i kontakt med kommunen for å forsøke å få på plass tegninger. Det gis ingen garanti for at dette kommer på plass.
Dette blir kjøpers risiko å påse.

Lovlighet:

Stølshus:
o Det foreligger ikke tegninger. Eier har tegning ved restaurering, men jmf. kommunen foreligger det ikke tegninger.

Fjøs:
o Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Låve:
o Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

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

Utleie

Eiendommen har både hovedhytte og gjestehytte.

Konsesjon

Det gjelder 2-måls konsesjonsgrense i Sør-Aurdal kommune. Eiendommen kan erverves konsesjonsfritt mot undertegning av egenerklæring om

konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Foreligger jaktrett i egen skog, men denne er utleid/forvaltet i Liagrend grunneierlag. (mindre andel og ikke inntekt av betyding)

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

Kommunen opplyser at for hytter, støler og fritidshus er det blitt krav om offentlig feiing. Foreløpig er det et fåtall av nevnte bebyggelse som det har blitt gjennomført tilsyn på, men dette vil komme etter hvert. Eiendommen er foreløpig ikke besøkt.

Sør-Aurdal energi opplyser: "Her er det ikke etablert strøm og det vil ikke være mulig å få tilkobling der nå."

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Oppgitt areal på side 3 er samlet areal for de to hyttene.

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Vedr. budgivning:

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler. Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Se forøvrig Forbrukerinformasjon om budgivning lenger bak i salgsoppgaven.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1 Bnr. 37 i Sør-Aurdal kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dagbok nr. 5044, tinglyst 10.11.1983. Jordskifte.
- Dagbok nr. 1323006, tinglyst 26.09.2018. Jordskifte.

Dersom det er ubetalte kommunale avgifter har kommunen legalpant i eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innunder Reguleringsplanene: Liastølen og Makalausfjellet, vedtatt 16. september 2010.

Reguleringsformål: Jord-og skogbruk - Byggeområde - Privat veg.

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan vedtatt 16.09.2010.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på bygging av bolig/ fritidsbolig eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien.

Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger/ fritidsboliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Interessenter som vurderes utvidelse/ endring av bebyggelsen på eiendommen oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon om muligheter og søkeprosess. Ta evt også kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan og Reguleringsbestemmelser for Liastølen og Makalausfjellet hytteområde følger vedlagt.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

115 892,- (Omkostninger totalt)

4 105 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

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

NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et

tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig

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

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan

ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må

kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Tilrettelegging kr. 11.900,- oppgjør og tinglysing kr. 6.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.560,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 18.900,- samt provisjon 1,40 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 30.09.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Valdres Eiendoms kontor AS
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes
Organisasjonsnummer: 979870167

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
Tlf: 47 81 49 75
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Fredric Bachér



Tilstandsrapport

 Brennahaugvegen 246 , 2933 REINLI

 SØR-AURDAL kommune

 Gnr. 1, Bnr. 37

Areal (BRA): Stølshus 91 m², Fjøs 53 m², Låve 97 m², Hytte 58 m²



Befaringsdato: 02.09.2022

Rapportdato: 30.09.2022

Oppdragsnr: 11138-1171

Referansenummer: QU1075

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering
AS

Vår ref: 2022351



Gyldig rapport
30.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS



Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
30.09.2022 | FAGERNES

Hallingdal og Valdres
Valdresvegen 21
32 07 44 94

Rapportansvarlig

Stian Hagen
Uavhengig Takstmann
valdres@takstmann.com
950 86 489



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover Liaåsen.

Eiendommen er en tidligere støl "Lien seter" som nå er benyttet som fritidseiendom med skogteiger. Bebyggelsen er bestående av stølshus, hytte, låve og fjøs. Itillegg opplyses det om at det er et båtnaust ved Damtjern, dette naustet er beliggende på en annen eiendom og fremstår som kondemnabel og derfor ikke ytterligere medtatt med beskrivelser i rapporten. (ikke opplyst om fiskerettighet og derfor ikke medtatt i rapporten som en rettighet)

Stølshus er benyttet som hovedhytte, opprinnelig oppført i laftet tømmer fra trolig slutten av 1800-tallet, bygd i flere omganger og tilbygd med bindingsverk i trolig på 1960-tallet. Det er foretatt betydelig påkostninger i 2007 med totalrenovering av hytten i sin helhet, har en god standard på overflater og utstyr selv om det gamle preget er opprettholdt i valg av materialer mm. Innlagt vann og avløp. solcellestrøm tilknyttet aggregat for aggregatstrøm og opplegg for 230 v mm.

Hytte er benyttet som utleie senere årene, opprinnelig oppført i bindingsverk på 1960-tallet, tilbygd og foretatt betydelig påkostninger i 2007 med totalrenovering av hytten i sin helhet, har en god standard på overflater og utstyr. Innlagt vann og avløp. Solcellestrøm med 12 v anlegg og opplegg for 230 v.

Låve og fjøs er ikke egnet/godkjent som bruk til dyrehold, benyttet som uthus med lagerplass.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, for ytterligere opplysninger se rapport.

Stølshus - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med sokkel av betong og antatt lettklinker med pusset utførelse, innvendig støpt dekke av betong. Gulvkonstruksjon er av innvendig betongdekke med isolert tilfarergulv. Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon, lektet-isolert og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel i 2006. Tilbygd i bindingsverk. Saltakkkonstruksjon med åser og sperrekonstruksjon av tett-takkkonstruksjon. Taktekingen er av torv, innebygde takrenner med nedløp av kobber.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og sprosser i ytre ramme. Hovedytterdør av malt tre, adkomst til entre. Ytterdør av malt tre i staldør, adkomst til vindfang.

Overbygd inngangsparti ved vindfang på ca 2,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv er belagt med grov/bredde heltregulv med bunn/topp i trestokk. Skiferbruddheller i vindfang, entre og bad. Vegger i laftet tømmer, kledd med malt trepanel i tilbygd del. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser.

To piper i elementpipe av lettklinker. Utvendig pusset utførelse med topphelle/stein og fotbeslag av kobber. Tilkoblet vedovn på et soverom og stue med skifer på gulv under ovn. Montert wallas i gang, rør for utslipp er ført via gang med skotørkefunksjon. Plassmurt åpen gruepeis og vedkomfyr på kjøkken, skifer på gulv under vedovn.

Innvendig har boligen furu maltdører.

Plassbygde køyesenger på et soverom. Hylle i entre og vindfang.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bade gulvet er belagt med skifer, vegger er kledd med malt trepanel, mosaikkfliser i dusj. Himling kledd med trepanel.

Rommet har elektriske varmekabler i gulv, ikke benyttet og klargjort ved evt. innleggelse av strøm.

Bad har montert servant, klosett og dusj med forheng. Baderomsinnredning i eldre antikkenskap, speil og belysning.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, da dusj er ført mot yttervegg

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt heltre med underskap og et overskap/hylle, benkeplate i heltre og oppvaskkum av porsellen med kran. Det er 12v kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av plast med stoppekran, 12v vannpumpe og propan vannvarmer montert på bad.

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Oppvarming med vedfyring, brensel for wallas i utvendig kasse ved yttervegg.

Opplegg med varmekabler montert i entre og baderomsgulv. (klargjort ved innleggelse av strøm)

Solcelleanlegg med regulator og batteri med konverter plassert i kjøkkenskap. Opplegg for lading fra aggregat. Solcellepanel på yttervegg. Aggregat med fjernstart fra entre med sikringskap av automatsikringer, enkelte kontakter har aggregatstrøm, eller klargjort for 230 v.

Brannslukningsapparat.

Hytte - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. (kryprom ellers av jordholdige masser) Synlig drenert med utskiftende/drenerende steinmasser og montert drensplast med klemlist langs grunnmur.

Fundamentert med ringmur av lettklinker med pusset utførelse og såle av betong på grunn av utskiftende masse under grunnmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekingen er av tre, montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og trevinduer med koblet glass i utvendige sprosser. Hovedyttedør av malt tre, adkomst til vindfang.

Overbygd inngangsparti på ca 2 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv er belagt med grov/bredd heltregulv med bunn/topp i tømmerstokk i enkelte rom, ellers heltregulv. Skifer bruddheller i vindfang og bad. Vegger er kledd med malt trepanel. Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med limtre.

Elementpipe i lettklinker. Utvendig pusset utførelse over tak og topphelle/stein og fotbeslag i sortlakkert stål.

Peisovn i stue/kjøkken. Montert wallas i stue og parafinbeholder ved yttervegg.

Innvendig har boligen maltfuru dører.

Plassbygde køyesenger/seng på soverom, hyller i gang og vindfang.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bade gulvet er belagt med skifer bruddheller, vegger er kledd med malt trepanel og sokkelflis i overgang vegg/gulv, fliser i dusj. Himling er kledd med malt trepanel. Rommet har opplegg med elektriske varmekabler i gulv og klargjort for tilkobling for strøm.

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, porselen servant og kran av stål. Det er naturlig ventilering via veggventil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i malte/folierte plater med underskap og et overskap, benkeplate i heltre eik og oppvaskkum i porsellen med kran av stål. Opplegg for propan. Det er ingen avtrekk kun naturlig avtrekk via åpning av vindu fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Det er avløpsrør av plast. Hovedvannledning med stoppekran plassert i baderomskap og montert propan vannvarmer.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

Oppvarming med vedfyring og brensel fra wallas.

Solcelleanlegg med regulator plassert i sikringskap og batteri på gulv i vindfang. Solcellepanel på yttervegg. Opplegg/klargjort for tilkobling av 230 v med sikringskap og kontakt/punkter.

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Stølshus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	91	91	0
Sum	91	91	0
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	53	0	53
Sum	53	0	53
Låve			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	67	0	67
2.etasje	30	0	30
Sum	97	0	97
Hytte			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	58	58	0
Sum	58	58	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stølshus

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har tegning ved restaurering, men jmf kommunen foreligger det ikke tegninger.

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Låve

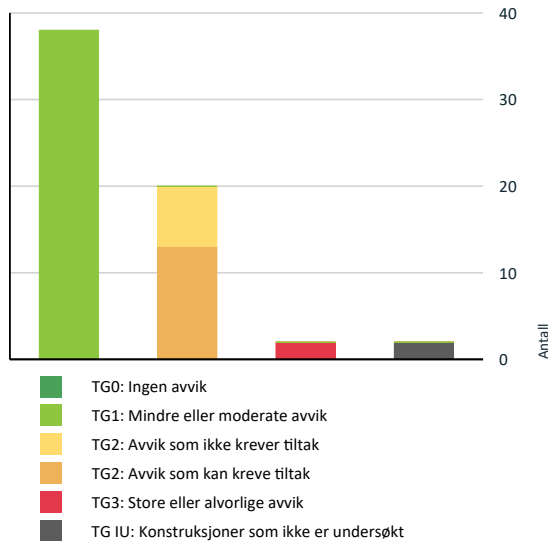
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Hytte

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

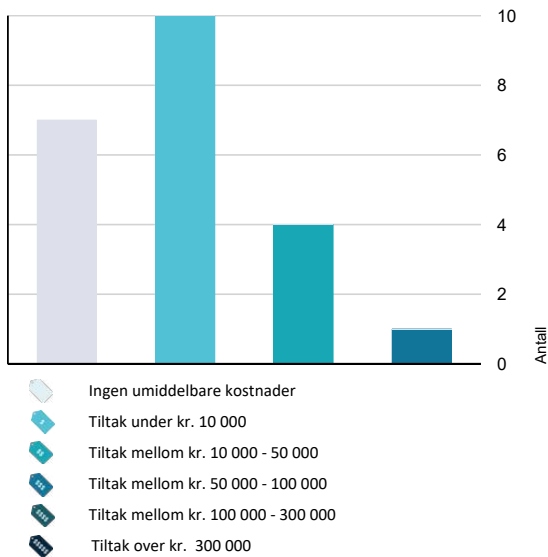
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserere eiendommen med gårds- og bruksnr. 1/37 i Sør Aurdal kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/oppføringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Stølsfus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov av yttervegger og rundt vinduer.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Sammendrag av boligens tilstand

Omhandler dør til entre.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Tiltak med glassdør/vegg kan være løsning for å forhindre oppfukt/vannsprut ved benyttelse av dusj.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membranutførelse type membran eller utførelse er ikke kjent.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist riss i overflate.

Riss er registrert på brannmur i stue.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Hytte

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.



Kostnadsestimat : Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsbehov.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre koblede vindu, må tas hensyn til vinduenes alder og registrert slitasje med malingsflask. Anbefaler tiltak med restaurering/utskifting.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Krypkljeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryprom inspisert fra luke i mur, bemerket masse av utskiftende steinmasser ved grunnmur, eller jordholdige masser i kryprom. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag over bærebjelke av limtre og stubbeloftsplater. Bemerket begynnende muggsopp på enkelte plater og tiltak med fuktsikring anbefales.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold av benkeplate som har slitasje.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall på gulv og tilnærmet flatt.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trolig tettesjikt med smøremembran i gulv, men ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.



Tilstandsrapport

STØLSHUS



Byggeår
1890

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på overflater og utstyr, betydelig påkostet siden byggeår - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg
2007	Totalrenovert og ombygd i tidsperiode 2006 -2007 - Renoveret tak/takkonstruksjon. - Utvendig kledning/yttervegger - Oppjekket med renoveret grunnmur og innvendig støpt dekke av betong med tilfarergulv. - Innvendig renoveret/oppusset med bla nytt gulv og oppusset overflater. - Vinduer. - Kjøkken. - Pipe/ildsted. - Bad. - Vann og avløpsanlegg. - Solcelleanlegg med opplegg for 230 v, samt aggregatstrøm.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bemerket buskevekst på taket, anbefales fjerning.

Nedløp og beslag

TG 1

Innebygde takrenner med nedløp av kobber.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon, lektet-isolert og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel i 2006. Tilbygd i bindingsveerk.



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vedlikeholdsbehov av yttervegger og rundt vinduer.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakkonstruksjon med åser og sperrekonstruksjon av tettekk/sandwichkonstruksjon.

Vinduer

TG 1

Bygningen har trevinduer med koblet glass og sprosser i ytre ramme.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedytterdør av malt tre, adkomst til entre.
Ytterdør av malt tre i stalldør, adkomst til vindfang.



Utettheter mellom dørblad/karm og fare for luftlekkasje

Vurdering av avvik:

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

Omhandler dør til entre.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygd inngangsparti ved vindfang på ca 2,5 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er belagt med grov/bredde heltregulv med bunn/topp i trestokk.
Skiferbruddheller i vindfang, entre og bad.
Vegger i løftet tømmer, kledd med malt trepanel i tilbygd del.
Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med tømmeråser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvkonstruksjon er av innvendig betongdekke med isolert tilfarergulv.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav ved renoveringstidspunkt) Jmf ngu radonkart er radonaktsomhet moderat til lav i området.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

To piper i elementpipe av lettklinker. Utvendig pusset utførelse med topphelle/stein og fotbeslag av kobber.
Tilkoblet vedovn på et soverom og stue med skifer på gulv under ovn. Montert wallas i gang, rør for utslipp er ført via gang med skotørkefunksjon.

Plassmurt åpen gruepeis og vedkomfyr på kjøkken, skifer på gulv under vedovn.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.



Riss på brannmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Riss er registrert på brannmur i stue.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu maltdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde køyesenger på et soverom.
Hylle i entre og vindfang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er kledd med malt trepanel, mosaikkfliser i dusj. Himling kledd med trepanel.



For kort avstand fra våtsone til treverk ihenhold til krav om avstand

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Tiltak med glassdør/vegg kan være løsning for å forhindre oppfukt/vannsprut ved benyttelse av dusj.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er belagt med skifer. Rommet har elektriske varmekabler i gulv, ikke benyttet og klargjort ved evt. innleggelse av strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, tettesjikt er ikke synlig og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membranutførelse type membran eller utførelse er ikke kjent.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert servant, klosett og dusj med forheng.
Baderomsinnredning i eldre antikkskap, speil og belysning.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da dusj er ført mot yttervegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i malt heltre med underskap og et overskap/hylle, benkeplate i heltre og oppvaskkum av porsellen med kran.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag

Avtrekk

TG 1

Det er 230v kjøkkenventilator (via inverter fra batteri) med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ikke medtatt som utbedringstiltak da det ikke var krav fra oppføringstidspunkt og ventilasjon kan skje ved åpning av vinduer.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hovedvannledning av plast med stoppekran, 12v vannpumpe og propan vannvarmer montert på bad.

Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med vedfyring, brensel for wallas i utvendig kasse ved yttervegg.

Opplegg med varmekabler montert i entre og badromsgulv. (klargjort ved innleggelse av strøm)

Elanlegg

TG 1

Solcelleanlegg med regulator og batteri med konverter plassert i kjøkkenskap. Opplegg for lading fra aggregat. Solcellepanel på yttervegg.

Aggregat med fjernstart fra entre med sikringskap av automatsikringer, enkelte kontakter har aggregatstrøm, eller klargjort for 230 v.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert og for nærmere undersøkelse anbefales kontroll av elektriker.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Mangler røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 3

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert med sokkel av betong og antatt lettklinker med pusset utførelse, innvendig støpt dekke av betong.

HYTTE



Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på overflater og utstyr, betydelig påkostet siden byggeår - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg og totalrenovert	- Renovert tak/takkonstruksjon. - Utvendig kledning/yttervegger - Oppjekket med ny grunnmur og gulvkonstruksjon. - Innvendig renovert/oppusset med bla nytt gulv og oppusset overflater/dels skiftet vegger/ombygd. - Enkelte vinduer. - Kjøkken. - Pipe/ildsted. - Bad. - Vann og avløpsanlegg. - Solcelleanlegg med opplegg for 230 v.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av tre, taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med stående bordkledning av tømmermannspanel.



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og trevinduer med koblet glass i utvendige sprosser.



Slitasje



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre koblede vindu, må tas hensyn til vinduenes alder og registrert slitasje med malingsflass. anbefaler tiltak med restaurering/utskifting.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Hovedyttedør av malt tre, adkomst til vindfang.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygd inngangsparti på ca 2 kvm. Oppført i betong belagt med skifer bruddheller.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Gulv er belagt med grov/bredd heltregulv med bunn/topp i tømmerstokk i enkelte rom, ellers heltregulv. Skifer bruddheller i vindfang og bad.
Vegger er kledd med malt trepanel.
Himlinger er kledd med malt trepanel, raustet med limtre.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. (heller ikke krav fra byggeår) Jmf ngu radonkart er radonaktsomhet moderat til lav i området.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe i lettklinker. Utvendig pusset utførelse over tak og tophelle/stein og fotbeslag i sortlakkert stål.
Peisovn i stue/kjøkken. Montert wallas i stue og parafinbeholder ved yttervegg.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales undersøkelser av det lokale brannvesen eller feier.



Sotluke er plassert lavt og mangler plate på gulv under luke jmf krav

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Muggsoppplør på stubbeloft

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryprom inspisert fra luke i mur, bemerket masse av utskiftende steinmasser ved grunnmur, eller jordholdige masser i kryprom.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag over bærebjelke av limtre og stubbeloftsplanter. Bemerket begynnende muggsopp på enkelte plater og tiltak med fuktsikring anbefales.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen maltfuru dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Plassbygde køyesenger/seng på soverom, hyller i gang og vindfang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er kledd med malt trepanel og sokkelflis i overgang vegg/gulv, fliser i dusj. Himling er kledd med malt trepanel.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er belagt med skifer bruddheller. Rommet har opplegg med elektriske varmekabler i gulv og klargjort for tilkobling for strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall på gulv og tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, tettesjikt er ikke synlig og trolig smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trolig tettesjikt med smøremembran i gulv, men ikke fremlagt dokumentasjon av utførelsen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, ellers holdes under tilsyn.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdører. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, porselen servant og kran av stål.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i malte/folierte plater med underskap og et overskap, benkeplate i heltre eik og oppvaskkum i porsellen med kran av stål. Opplegg for propan.



Ved fuktmåletaking av gulv foran innredning var det ikke fuktutslag



Vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for vedlikehold av benkeplate som har slitasje.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

TG 2

Det er ingen avtrekk kun naturlig avtrekk via åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert uten byggeteknisk bakgrunn for en konkret tilstandsvurdering. For en fullstendig kontroll av anlegget, anbefales kontroll av rørlegger.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Hovedvannledning med stoppekran plassert i baderomskap og montert propan vannvarmer.

Andre installasjoner

TG 1

Oppvarming med vedfyring og brensel fra wallas.

Elanlegg

TG 1

Solcelleanlegg med regulator plassert i sikringskap og batteri på gulv i vindfang. Solcellepanel på yttervegg. Opplegg/klargjort for tilkobling av 230 v med sikringskap og kontakt/punkter.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert og for vurdering anbefales kontroll av elektriker.

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.

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

Ja Eldre enn 10 år.

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Ja Mangler røykvarslere

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 1

Synlig drenert med utskiftende/drenerende steinmasser og montert drengsplass med klemlist langs grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert med ringmur av lettklinker med pusset utførelse og såle av betong på grunn av utskiftende masse under grunnmur. (kryprom eller av jordholdige masser)

Anmerket sprekkdannelse i enkelte blokker på overside, ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov og derfor ikke medtatt som avvik.

Bygninger på eiendommen

Fjøs

**Byggeår**

1890

Kommentar

Antatt oppført på slutten av 1800-tallet ifølge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tidligere sommerfjøs nå benyttet som bod med lagerplass. Oppført i laftet tømmer en vegg er utført reparasjon med bindingsverk og stående kledning. Enkel fundamentering rett på terreng med nabber av tre. Saltakkkonstruksjon med åser, taktekket med bølgeblikk stålplater. Plassbygd ytterdør. Innvendig tregulv.

Vedlikehold, mangler:

Råte i gulv.

Bygningen er preget av elde, rust på tekking og skjevheter med setningskader som følge av enkel fundamentering på terreng. Bemerket råte i laft og deler ligger ned på terreng som er utsatt for fuktpåkjenning. Må påregnes påkostninger.

Låve



Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Tidligere låve over første etasje og loftetasje med låvebru. Oppført i bindingsverk kledd med stående kledning. Enkel fundamentering med stein på terreng. Saltakkkonstruksjon med lekter/bjelker tekket med bølgeblekk stålplater. Plassbygde dører/porter.

Vedlikehold, mangler:

Bygningen er preget av elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Skjevheter i bygning som følge av enkel fundamentering på terreng. Bemerket råte i yttervegg og øvre del av bygningens veggkonstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning, ene sidevegg har utglidd. Må påregnes påkostninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Stølshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	91	91	0	Entré , Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	91	91	0		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Eier har tegning ved restaurering, men jmf kommunen foreligger det ikke tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	53	0	53		Bod
Sum	53	0	53		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	67	0	67		Bod , Bod 2
2.etasje	30	0	30		Bod
Sum	97	0	97		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	58	58	0	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Sum	58	58	0		

Kommentar

Bruksareal er målt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
02.9.2022	Stian Hagen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	1	37		0	58100 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i gårds kart (ca areal) på to teiger, avvik kan forekomme.	Eiet

Adresse

Brennahaugvegen 246

Hjemmelshaver

Spor Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt utover Liaåsen. Fint turterreng sommer som vinter mot bla. Makalausfjellet, preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 13 km, alpinanlegg i Stavadalen skisenter er omlag 3 km ifra eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med innkjørsel av naturvei og parkering på tun.

Tilknytning vann

Privat brønn på overside. (foretatt bedre tilførsel senere tid med renovert brønn, begrenset kapasitet)
Itillegg vann fra borehull. (opplegg som kan overlappes ved behov)

Tilknytning avløp

Avløp til nedgravd septiktank med infiltrasjonsgrøft. (etablert i 2016, ikke nærmere tilstandsvurdert)

Regulering

Deler av eiendommen ligger under reguleringsplanen for Liastølen under jordbruk/skog i planen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Ellers ligger resterende av eiendommen som Lnf-område.

Om tomten

Stor tomt med to teiger, bestående av en tidligere støleiendom, tomt ved tunet har gress/natureng i skrående terreng ca 880 m.o.h. Flaggstang.
Ellers stor tomt bestående av utmark med skogteig jmf gårdskart er teigene bestående av totalt 58,1 dekar; 5,5 beite/dyrket mark, 44,4 dekar skog av lav bonitet, 2,1 dekar uproduktiv skog, myr uten skog 2,3 dekar og 3,8 dekar bebyggd/annet areal. Dette er verdier medtatt i tomtearealet.

Forligger jaktrett i egen skog, men utleid/forvaltet i Liagrend grunneierlag. (mindre andel og ikke inntekt av betydning)

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er beskrevet i rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2022		Innhentet	5	Nei
Rekvirent			Ingen	0	Nei
Infoland.no	13.07.2022	Matrikelopplysninger	Innhentet	7	Nei
Situasjonskart	13.07.2022	Jmf kommunekart	Innhentet	1	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QU1075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
17220070	
Selger 1 navn	
Johannes Nævdal	
Gateadresse	
Brennahaugvegen 244 & 246	
Poststed	Postnr
Reinli	2933
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Winterbergh
Polise/avtalenr.	100309969

Documentreference: 17220070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JN

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arne Bjørn Biribakken
Arbeid utført av	Bagn VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette ble gjort ved rehab i 2006
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rehab og tilbygg i 2006
-------------	-------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ovennevnte bedrift eksisterer ikke lenger i dag. Dette ble gjort ifb med rehab i 2006
Arbeid utført av	Expert-butikken med installasjonsvirksomhet i Bagn

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JN

2

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med rehab i 2006 - lagt nye tak
Arbeid utført av	Kjell Østgaard og Geir Dokken - Stavadalen/Reinli

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Documentreference: 1720070

Tilleggskommentar

Det er snakk om 2 boliger på eiendommen. På spørsmål om oljetank er det svart nei. Men det er en nedgravet parafintank til Wallas parafinovn. Den er fra 2006.

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 (akjseboliger), 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Documentreference: 1720070

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Nævdal	9908b53ebd739a6237f53f d18443427549d4e525	26.09.2022 09:19:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17220070

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets



Sør-Aurdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3449 - Sør-Aurdal kommune	1	37	0	0	Grunneiendom	LIEN SÆTER	Ja	35855,2	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt					
17.09.1941	Nei	Nei				Nord: 6747344, 1 Øst: 522072,7 System: EPSG:25832					
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1/37		0				
Feilretting	12.09.2018	06.11.2018	18/1296		1/37		0				
Oppmålingsforretning	18.06.2018	18.06.2018	18/244		11/28		0				
					1/91		0				
					1/37		0				
					2/3		0				
					2/23		0				
					2/13		0				
					1/9		0				
					11/39		0				
					2/27		0				
					2/1		0				
Annen forretningstype	29.09.2017	14.02.2019	17/1761		1/37		0				
Oppmålingsforretning	29.09.2017	24.01.2019	17/1761		1/1		0				
					1/9		0				
					2/23		0				
					1/1		0				
					1/90		0				
					1/81		0				

07.07.2022 13:14:03 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 7

						1/35	0
						1/37	0
						1/63	0
						1/34	0
						1/17	0
Annen forretningstype	29.09.2017		14.02.2019	17/1761		1/37	0
Oppmålingsforretning	29.09.2017		25.01.2019	17/1761		1/1	0
						1/81	0
Grensejustering	02.06.2006				Mottaker	1/37	0
				27/06		1/54	1109,4
Skylddeling	03.07.1957				Avgiver	1/37	-1109,4
					Avgiver	1/37	-788,2
Skylddeling	17.09.1941				Mottaker	1/54	788,2
						1/37	0
Jordskifte						1/1	0
						1/37	0
						0/0	0
						2/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
194952481	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	80	80
194952503	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	56	56
194952511	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	58	58
194952538	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	15	15
194952546	Seterhus sel rorbu o.l.	Jordbruk, skogbruk og fiske	Tatt i bruk	0	94	94

ADRESSER

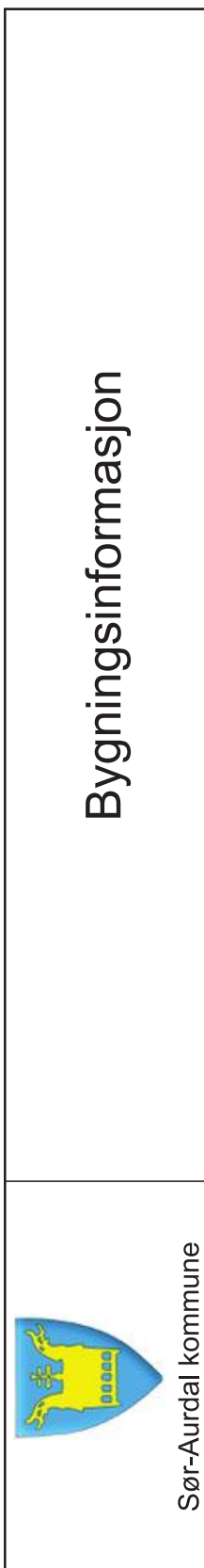
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brennahaugvegen	244			Nord: 6747378,57856771 Øst: 522120,360778575 System: EPSG:25832	Postnummerområde 2933-REINLI Grunnkrets 101-LIAGRENDA Stemme-krets 1-Bagn SKOLEKRETS 3-REINLI Kirkesokn 4-Reinli	
Brennahaugvegen	246			Nord: 6747361,94835707 Øst: 522088,332224755	Postnummerområde 2933-REINLI Grunnkrets 101-LIAGRENDA	

System: EPSG:25832				Stemmekrets 1-Bagn SKOLEKRETS 3-REINLI Kirkesokn 4-Reinli	
KOMMUNAL TILLEGGSDEL					
Bruk av grunn		Referanser	Kommentarer		
L-Landbruk/Fiske					
TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter	
35855,2	Nord: 6747344, 10012855 Øst: 522072,69999844 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	
22224,2	Nord: 6747547,95012827 Øst: 522232,54999843 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Ja	
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate		Medium	
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.					

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrensar i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.



Sør-Aurdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET									
Kommune									
3449 - Sør-Aurdal kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr				
		1	37	0	0				
BYGNING									
Bygningstype	Byggningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	194952481	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		0	0	80	80
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse			
Nord: 6747391 Øst: 522075 System: EPSG:25832			Nei	0					
Bygningstathistorikk									
TB-Tatt i bruk			Registrertrdato						
			23.11.2007						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Gnr	Bnr	Snr
Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	0	1	37	0
									0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0	0	0	80	80		
BYGNING									
Bygningstype	Byggningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	194952503	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		0	0	56	56
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse			
Nord: 6747373 Øst: 522073 System: EPSG:25832			Nei	0					
Bygningstathistorikk									
TB-Tatt i bruk			Registrertrdato						
			23.11.2007						

07.2022 13:14:04 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 4 av 7

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1	37	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal		Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0		0	0		0	56	56		
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	194952511	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring			0	0	58	58	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato		Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6747377 Øst: 522120 System: EPSG:25832											
Bygningstatushistorikk	Dato										
TB-Tatt i bruk											
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	58	0		0	0	Brennahaugvegen 244	1	37	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal		Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0		0	0		0	58	58		
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Garasjeuth.anneks til fritidb	194952538	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring			0	0	15	15	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato		Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6747372 Øst: 522130 System: EPSG:25832											
Bygningstatushistorikk	Dato										
TB-Tatt i bruk											
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		1	37	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal		Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0		0	0		0	15	15		

Side 5 av 7

BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Seterhus sel rorbu o.l.	194952546	0	Tatt i bruk	Jordbruk, skogbruk og fiske			0	0	94	94		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk						
Nord: 6747361 Øst: 522090 System: EPSG:25832												
Bygningstatushistorikk												
TB-Tatt i bruk												
Registrertdato												
23.11.2007												
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Brennahaugvegen 246	1	37	0	0	
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig			Bruksareal annet			Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje	0	0	0	0	0		94	94			

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

 Sør-Aurdal kommune	Eierinformasjon									
MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
3449 - Sør-Aurdal kommune	1	37	0	0						
EIER/KONTAKTINSTANS										
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødselsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel	
				Hjemmelshaver		989118536	SPOR HOLDING AS	Meltzers gate 4 0257 OSLO	1/1	
KOMMENTARFELT:										

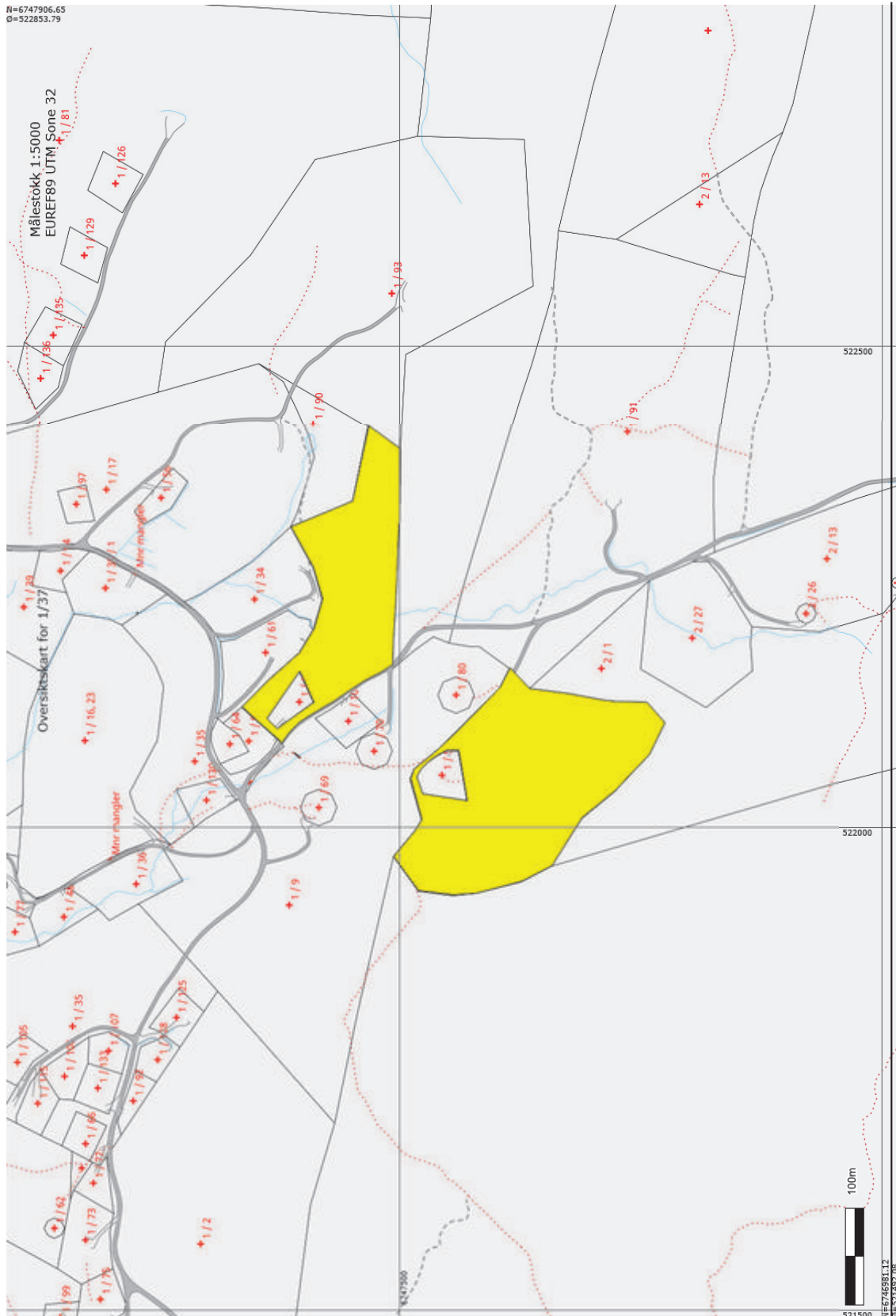
Det tas forbehold om feil og mangler.

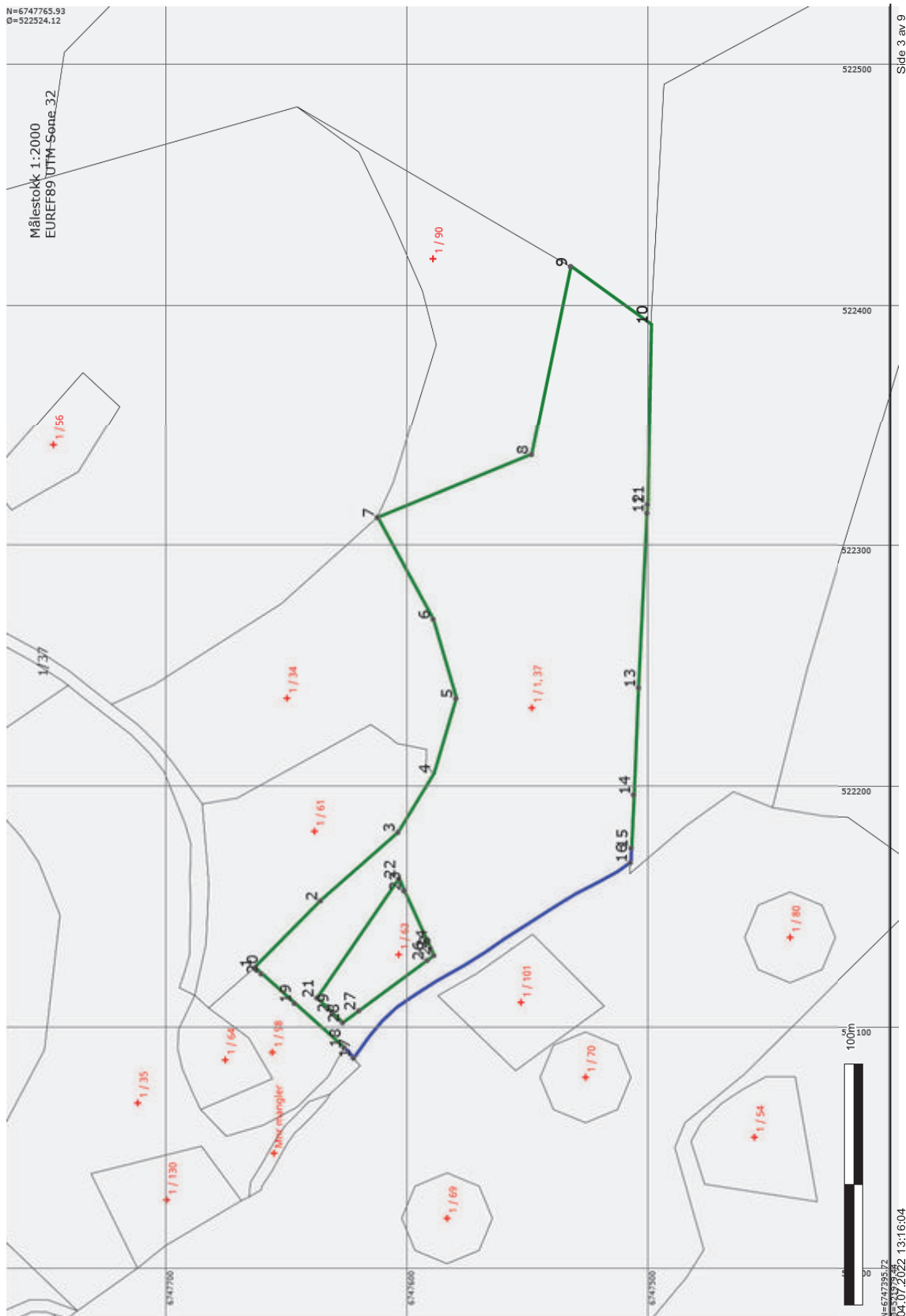
	Matrikkelkart				
Sør-Aurdal kommune					
MATRIKKELENHET	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
Kommune	1	37	0	0	
3449 - Sør-Aurdal kommune					

Orientering om matrikkelkart

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

N=6747906.65
O=522853.79





Areal og koordinater

Areal: 22224,20
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad: Nord: 6747547,95 Øst: 522232,55

Ytre avgrensning

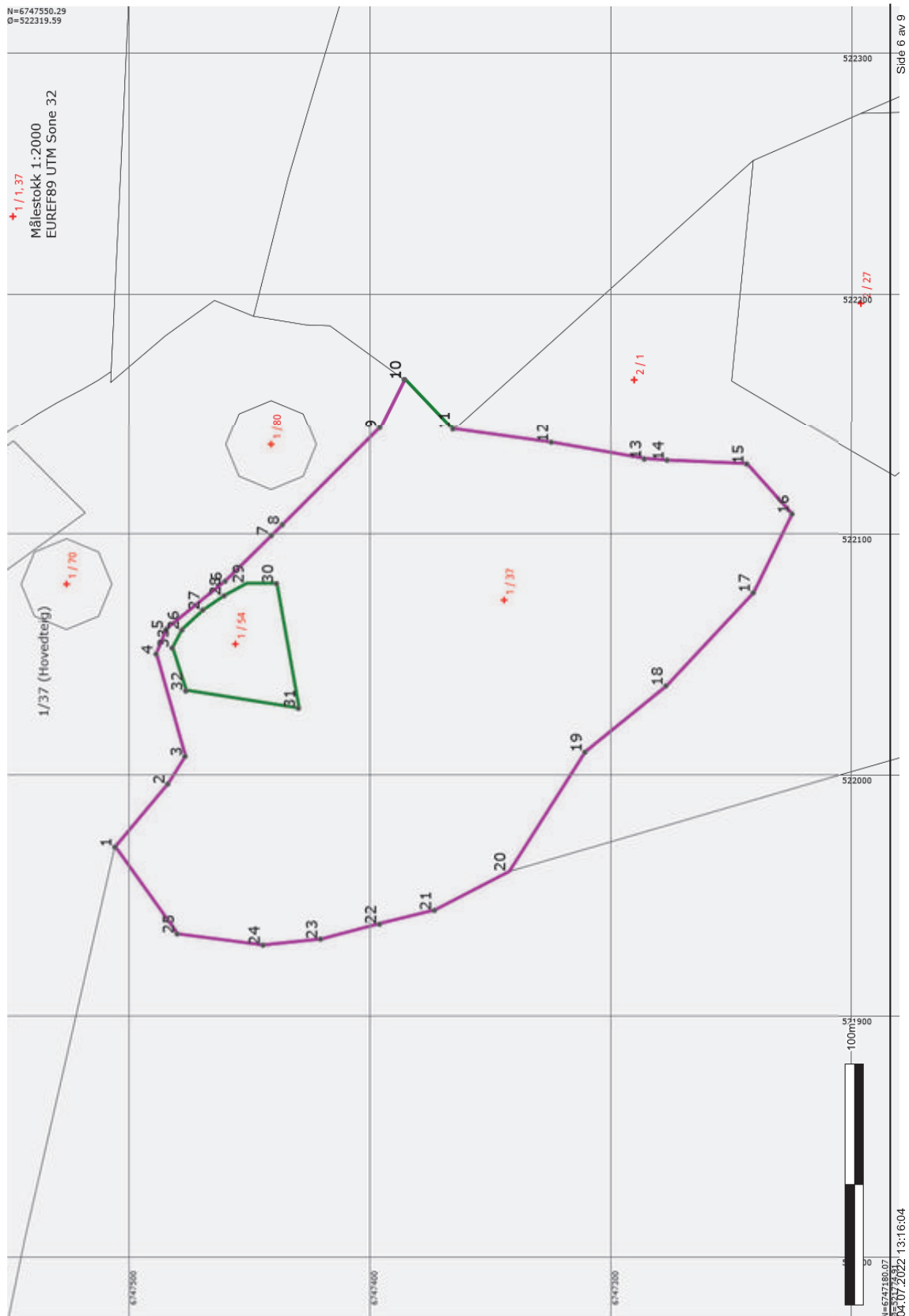
Grensepunkt/Grenselinje		Merke		Målemetode		Nøyaktighet		Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype		11	Terrengmålt: Totalstasjon	
1	6747663,08	522124,71	Ikke spesifisert	Umerket				10
			39,00	Ikke hjelpelinje				10
2	6747635,70	522152,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			42,95	Ikke hjelpelinje				10
3	6747603,53	522180,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			28,48	Ikke hjelpelinje				10
4	6747588,80	522205,32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			32,44	Ikke hjelpelinje				10
5	6747579,53	522236,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			34,16	Ikke hjelpelinje				10
6	6747588,93	522269,25	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			48,17	Ikke hjelpelinje				10
7	6747612,11	522311,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			69,08	Ikke hjelpelinje				10
8	6747548,16	522337,61	Ikke spesifisert	Stein eller røys		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			80,31	Ikke hjelpelinje				10
9	6747531,95	522416,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			41,11	Ikke hjelpelinje				10
10	6747498,57	522392,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			75,45	Ikke hjelpelinje				30
11	6747500,10	522316,84	Ikke spesifisert	Grensetre		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	30
			3,56	Ikke hjelpelinje				30
12	6747500,27	522313,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			72,57	Ikke hjelpelinje				10
13	6747503,71	522240,80	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
			44,39	Ikke hjelpelinje				10
14	6747505,82	522196,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke		96	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10

04.07.2022 13:16:04

				22,17		Ikke hjelpelinje						
15	6747506,87	522174,31	Jord			Offentlig godkjent grensemerke			96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		
			6,03			Ikke hjelpelinje				50		
16	6747507,15	522168,29	Ikke spesifisert			Veg midt			96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	50		
			141,75			Ikke hjelpelinje				50		
17	6747622,03	522087,30	Ikke spesifisert			Veg midt			96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	50		
			5,78			Ikke hjelpelinje				50		
18	6747625,93	522091,57	Jord			Offentlig godkjent grensemerke			11 Terrengmålt: Totalstasjon	10		
			27,66			Ikke hjelpelinje				10		
19	6747646,57	522109,99	Jord			Offentlig godkjent grensemerke			11 Terrengmålt: Totalstasjon	10		
			18,40			Ikke hjelpelinje				10		
20	6747660,35	522122,18	Jord			Offentlig godkjent grensemerke			11 Terrengmålt: Totalstasjon	10		
			3,72			Ikke hjelpelinje				10		

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode		Nøyaktighet		Radius	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius		
21	6747637,19	522112,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			59,90	Ikke hjelpelinje		10			
22	6747603,27	522161,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			5,34	Ikke hjelpelinje		10			
23	6747601,15	522156,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			26,47	Ikke hjelpelinje		10			
24	6747590,01	522132,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			3,16	Ikke hjelpelinje		10			
25	6747588,68	522129,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			3,46	Ikke hjelpelinje		10			
26	6747591,46	522127,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			35,19	Ikke hjelpelinje		10			
27	6747619,80	522106,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			8,38	Ikke hjelpelinje		10			
28	6747626,55	522101,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			6,02	Ikke hjelpelinje		10			
29	6747630,88	522106,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10			
			8,78	Ikke hjelpelinje		10			



Areal og koordinater									
Areal: 35855,20		Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6747344,10		Øst: 522072,70			
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		Ytre avgrensning					
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde Hjelpe linjetype			Målemetode		Nøyaktighet Radius	
Løpnr	Nord	Øst	Ikke spesifisert		Offentlig godkjent grensemerke	60	Genererte data (interpolasjon)	200	
1	6747505,67	521970,25			Ikke hjelpe linje			200	
			34,12					200	
2	6747483,73	521996,38			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
3	6747476,53	522007,88			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
4	6747488,59	522050,28			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
5	6747484,34	522060,55			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
6	6747459,94	522080,46			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
7	6747440,73	522099,42			Ukjent		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
8	6747436,16	522103,94			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
9	6747395,75	522144,34			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
10	6747385,53	522164,89			Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpe linje			10	
11	6747365,35	522143,68			Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
					Ikke hjelpe linje			200	
12	6747324,51	522138,15			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
13	6747285,92	522131,16			Annen detalj		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	
					Ikke hjelpe linje		Blyantoriginal	200	
14	6747276,52	522130,70			Ukjent		51 Digitalisert på dig. bord fra strek-kart:	200	

07.07.2022 13:16:04

Side 7 av 9

				33,07		Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
15	6747243,49	522129,09	Ikke spesifisert			Annen detalj	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			27,96			Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
16	6747224,69	522108,39	Ikke spesifisert			Annen detalj	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			36,43			Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
17	6747240,78	522075,71	Ikke spesifisert			Annen detalj	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			52,94			Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
18	6747276,98	522037,08	Ikke spesifisert			Annen detalj	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			43,41			Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
19	6747310,58	522009,59	Ikke spesifisert			Annen detalj	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			58,69			Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
20	6747342,18	521960,13	Ikke spesifisert			Offentlig godkjent grensemerke	60 Genererte data (interpolasjon)	200	
			34,87			Ikke hjelpelinje		200	
21	6747373,09	521943,98	Ikke spesifisert			Offentlig godkjent grensemerke	60 Genererte data (interpolasjon)	200	
			23,48			Ikke hjelpelinje		200	
22	6747395,86	521938,25	Ikke spesifisert			Offentlig godkjent grensemerke	60 Genererte data (interpolasjon)	200	
			25,19			Ikke hjelpelinje		200	
23	6747420,29	521932,11	Jordfast stein			Bolt	60 Genererte data (interpolasjon)	200	
			23,99			Ikke hjelpelinje		200	
24	6747444,15	521929,60	Ikke spesifisert			Offentlig godkjent grensemerke	60 Genererte data (interpolasjon)	200	
			35,99			Ikke hjelpelinje		200	
25	6747479,83	521934,29	Jordfast stein			Bolt	60 Genererte data (interpolasjon)	200	
			44,28			Ikke hjelpelinje		200	

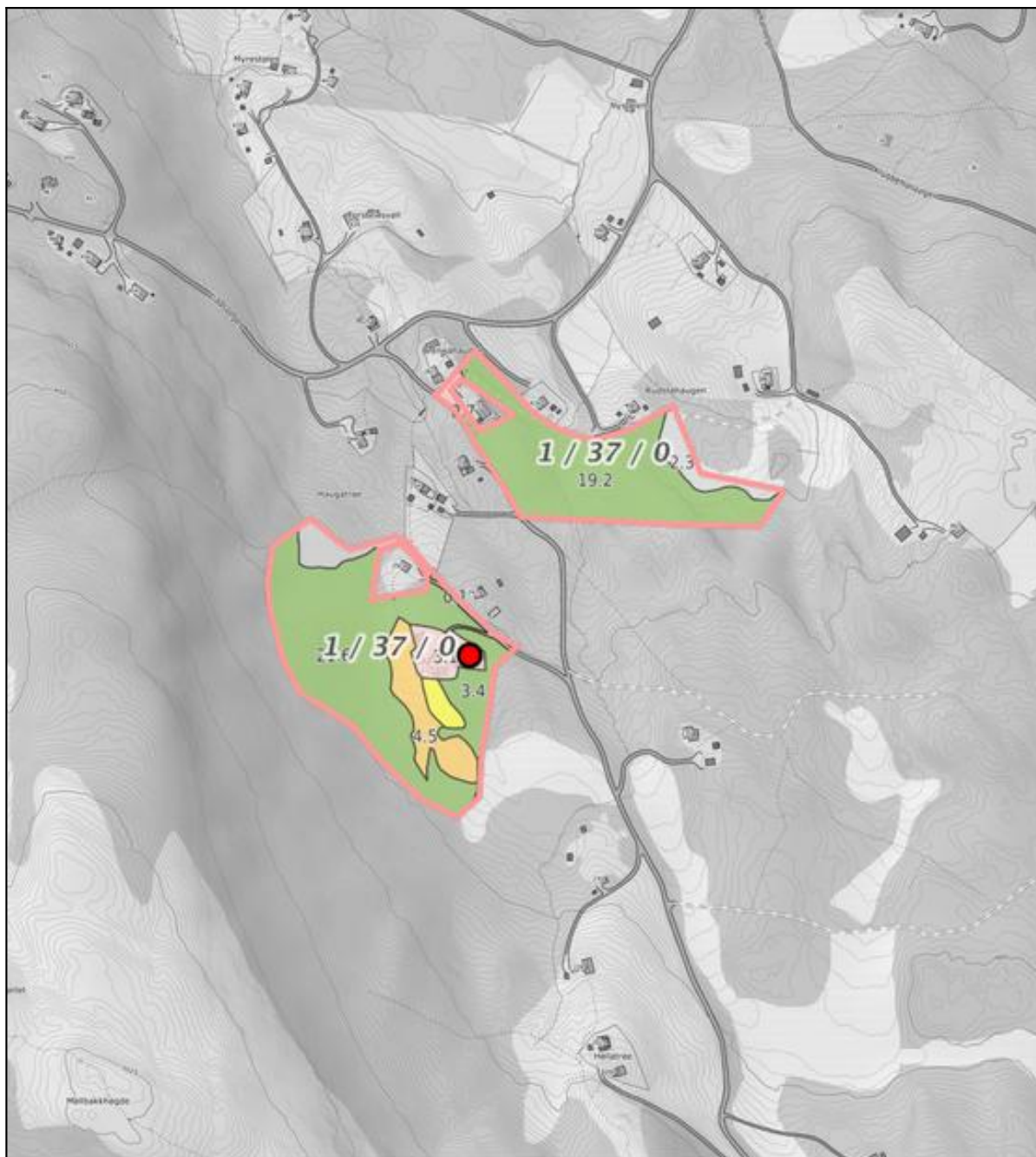
Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Lengde		Målemetode		Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst					
26	6747477,80	522060,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			11,95	Ikke hjelpelinje		15	
27	6747469,20	522068,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			10,63	Ikke hjelpelinje		15	
28	6747460,34	522074,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			10,81	Ikke hjelpelinje		15	
29	6747450,83	522079,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			12,23	Ikke hjelpelinje		15	

04.07.2022 13:16:04

Side 8 av 9

30	6747438,60	522079,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			52,53	Ikke hjelpelinje		15	
31	6747429,49	522027,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			47,28	Ikke hjelpelinje		15	
32	6747476,21	522035,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			18,67	Ikke hjelpelinje		15	
33	6747481,91	522052,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			8,52	Ikke hjelpelinje		15	



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 04.07.2022 13:18

Eiendomsdata verifisert: 04.07.2022 13:17

GÅRDSKART 3449-1/37/0

Tilknyttede grunneiendommer:

1/37/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog *



Annet markslag



Bebyggd, samf., vann, bre



Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

4.5

1.0

0.0 5.5

44.4 44.4

4.4

3.8 8.2

0.0 0.0

58.1 58.1

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



Sør-Aurdal kommune

Adresse Bagn, 2930

Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3449 Gårdsnr.: 1 Bruksnr.: 37

Adresse: Brennahaugvegen 246, 2933 REINLI

Referanse: 195/3001278/17-22-0070 Brennahaugvegen 244

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank Det er etablert utslipp. Eiendommen har godkjent utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Piper og ildsteder Gnr 1 bnr 37

	Antall i bruk	Sist kontrollert
Piper	2	
Foreligger det pålegg vedrørende piper og ildsteder?	Ja ☐	Nei ☒
I tilfelle hvilke?		
Evt frist for utbedring		

Kommentar : 1 seter og en hytte

Særlig om fritidsboliger:

Fritidsboliger er innlemmet i ny forskrift som vi skal utføre feiing og boligtilsyn med.

Dette innebærer at for eksempel hytter og setre ikke lenger er unntatt. Valdres Brann- og Redning IKS vurderer behovet for hyppighet og utførelse knyttet til fritidsboliger, og selve utførelsen av tilsyn og feiing med fritidsboliger er i gang med oppstart i 2019.

Piper og ildsteder Gnr 1 bnr 37

	Antall i bruk	Sist kontrollert
Piper	1	
Foreligger det pålegg vedrørende piper og ildsteder?	Ja ☐	Nei ☒
I tilfelle hvilke?		
Evt frist for utbedring		

Kommentar :

Særlig om fritidsboliger:

Fritidsboliger er innlemmet i ny forskrift som vi skal utføre feiing og boligtilsyn med. Dette innebærer at for eksempel hytter og setre ikke lenger er unntatt. Valdres Brann- og Redning IKS vurderer behovet for hyppighet og utførelse knyttet til fritidsboliger, og selve utførelsen av tilsyn og feiing med fritidsboliger er i gang med oppstart i 2019.

Kommunale avgifter og gebyr 2022 Gnr 1 bnr 37

Kommunale avgifter og gebyrer	
Avgiftstype	Beløp
Eiendomsskatt:	1808
Renovasjon: Seter + fritidsbolig 2 x 1475	1950
Tilsyn/feiing: 2 x 322	644
Slamtømming: 4 m2 slamavskiller	3325
Sum kommunale avgifter:	7727



Sør-Aurdal kommune

Adresse Bagn, 2930

Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3449 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 37

Adresse: Brennahaugvegen 246, 2933 REINLI

Referanse: 195/3001278/17-22-0070 Brennahaugvegen 244

Kommuneplan vedtatt	
Dato	16. september 2010
Planen vedlagt	Ja
	Areladel

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Liastølen og Makalausfjellet
Reguleringsformål	Jord- og skogbruk - Byggeområde - Privat veg

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

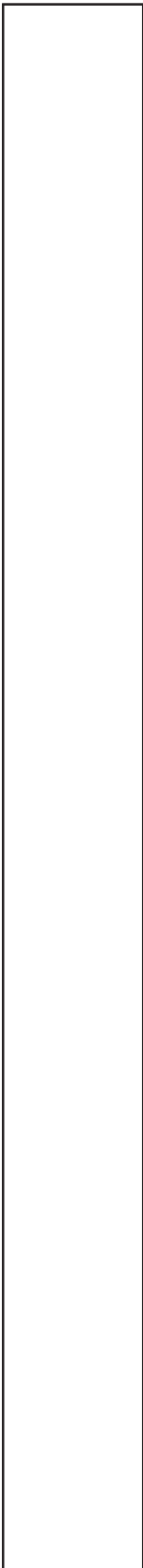
Vedlegg
6 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Det tas forbehold om feil og mangler.

Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Forskningskurve Sør-Aurdal		Høydekurve Sør-Aurdal
	Høydekurve Nord-Aurdal		PblTiltak		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Godkjent grensemerke - Ikke spesifisert		Godkjent grensemerke - Jord		Godkjent grensemerke - Fjell
	Godkjent grensemerke - Jordfast stein		Grensepunkt - Umerket		Grensepunkt - Røys
	Grensepunkt - Bolt		EiendomsGrense		EiendomsGrenseGenerert
	EiendomsGrenseFiktiv		Eiendomsteig		Eiendomsteig
	RpOmråde		RpFormålGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Bevaring av anlegg		Byggeområde		Fritidsbebyggelse
	Jord- og skogbruk		Turveg		Privat veg
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Veg		Elv og bekk
	Innsjø				

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIASTØLEN.
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 03.02.2005.

REGULERINGSPLAN FOR LIASTØLEN

1. BESKRIVELSE

Planområdet omfatter deler av eiendommene:

G.nr/B.nr.	Eier
1 4	Trond Hermundsplass, 2933 Reinli
1 9	Johan Kvaal, 2933 Reinli
1 16	Aud B. Odden, 2933 Reinli
1 17	Hilde Anita B. Tågerud, Garlivn. 32, 2900 Fagernes
1 34	Trygve Reidar Bakken, 2933 Reinli
1 35	Dagny og Leif Dyrud, Haugsbratta 1, 2770 Jaren
1 39	Sigmund Gjestvang, 2933 Reinli/ Johan Gjestvang, 2838 Snertingdal
2 27	Jon Ola Bøen, 2933 Reinli
2 3	Jan Dokken, 2933 Reinli
1 2	Halvard Sagbråten, 2933 Reinli
2 23	Aud Torhild Østgård, 2933 Reinli
1 37	Marie Juvkam, Fasanvn. 3, 1640 Råde
1 81	Ola Juvkam, 2930 Bagn.
1 28	Karin Lyhus, Hovsetervn. 56 b, 0768 Oslo.
2 1	Tor Inge Dokken, 2933 Reinli
1 91	Bjørn Langbakke, Grinilunden 12, 1359 Eiksmarka.
2 13	Solveig Brænd, 2910 Aurdal.

Planen blir fremmet av grunneierne og er utarbeidet av Tor Ivar Gullord. Området ligger på Liaåsen. Det planlagte området ligger innenfor byggeområde U4 i kommuneplanens arealdel. Området grenser i syd mot reguleringsplan for Liastølfjellet. Planen består av støler, skogområder, eksisterende hytter og 54 nye hyttetomter. Strøm føres ikke fram til hytteområdet i første omgang. Området bygges ut med felles vannforsyning uten innlegging av vann i hyttene. Renovasjon inngår i VKR-, (Valdres kommunale renovasjon) systemet. Adkomst til området skjer ved privat veg fra Liagrenda. Parkering skjer på hver enkelt tomt. Grunneierne har i fellesskap utarbeidet planen med bl.a. felles vannforsyning og veger.

2. PLANBESTEMMELSER

Felles bestemmelser:

§ 1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, 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 evt. vilkårene for dette.

Område for hytter:

§ 2 Området Bh består av eks. hytteområde og nye tomter betegnet med nummer, fra 1 til 54. På hver enkelt tomt innenfor feltene kan oppføres hytte/fritidshus. Utnyttelsesgraden på den enkelte tomt er TU=15%. Maks hyttestørrelse settes til 150 m² bruksareal, (BRA). Bebyggelsen skal oppføres som en bygning eller evt. flere samlet som et tun, maks 3 bygninger med maks størrelse for bygning nr 2 og 3 på 30 m² BRA og alle bygninger totalt innenfor grensen på 150 m² BRA. Plassering av hovedbygningen er markert med en sirkel i plankartet, sentrum av sirkelen skal ligge innenfor bygningens yttervegger og plasseringen skal for øvrig tilpasses terrenget.

Den enkelte bygning på tomta skal ikke være større i areal på ett plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der hytta skal ligge er innenfor 1,6 meter. Alternativt kan tillates avtrappede innvendige nivåer dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk. Høyde fra overkant bjelkelag til underkant takspærre ved raft skal ikke overskride 220 cm. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted overskride 100 cm. Vesentlige oppfyllinger eller utgravinger inntil grunnmur i forhold til eksisterende terreng for å oppnå tillatt grunnmurhøyde tillates ikke. Verandaer, balkonger eller terrasser skal anlegges utfra terrengets beskaffenhet og helhetlige hensyn, og skal skje i nært samarbeide med planmyndighetene.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 25 - 32 grader. For tak med torvtekking kan takvinkelen reduseres ned til 22 grader. Takflate og fasader skal ha mørke og matte farger. Maks mønehøyde settes til 5,0m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. På hyttene i området tillates oppstuguløsning på inntil en-tredjedel av hovedetasjens bruksareal. Tillatt mønehøge på oppstugudel er 6,0 meter.

I hytteområdene er det generelt forbud mot portaler, flaggstenger og inngjerding. Etter søknad til kommunen kan det likevel tillates inngjerding av et areal på 80 m² i tilknytning til hytta.

Dersom det blir aktuelt med framføring av strøm skal strømmett til og gjennom planområdet, samt til det enkelte bygg, legges som jordkabel. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene.

Landbruksområder:

§ 3 Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Langs vassdrag skal det opprettholdes et belte på min. 6 m, med naturlig vegetasjon, jfr. § 11 i vannressursloven. Det tillates ikke ny hyttebygging i stølsområdene.

Spesialområder:

§ 4 Område "friluftsområde", inneholder badeplass ved Damtjednet. Det kan foretas nødvendig opparbeiding.

Område "vannforsyning", VI og V2 inneholder vannkilder for planlagt bebyggelse. Vann tas fra borebrønner. Vannkilden skal sikres mot forurensing og frost. Den bør gjerdes inn.

Område "privat veg" innen området reguleres med bredde 10 m, regulert veibredde er 4 m. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Veien skal tilpasses terrenget slik at en unngår unødig store terrenginngrep, skråninger og fyllinger skal tilpynes. Alle veger skal brøytes og gi helårs atkomst til tomtene.

Områder for "bevaring", SB1, SB2, SB3, SB4 og SB5 inneholder kulturminner, kullgroper. SB1 inneholder tre kullgroper - R5, R6 og R7, SB2 inneholder to kullgroper - R2 og R4, SB3 inneholder en kullgrop - R1, SB4 inneholder en kullgrop - R3 og SB5 inneholder en kullgrop - R8. Alle kullgropene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Formålet med spesialområdene er å sikre kulturminnene og miljøet rundt de. Alle tiltak i spesialområdene skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til uttalelse.

Generelt:

§ 5 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres innen rammen av plan- og bygningsloven.

Reguleringsplan for Makalausfjellet hytteområde i Sør-Aurdal kommune, Oppland

Godkjent av kommunestyret i Sør-Aurdal den 21.06.2007

1. BESKRIVELSE:

Planen omfatter deler av Bøen Sameige. Planen blir fremmet av andelseierne:

Hallgeir Kvaal	2933 REINLI
Syver Bøen	2933 REINLI
Thomas E Bøen	2933 REINLI
Knut Bøhn	2933 REINLI
Ole J Westerheim	2933 REINLI
Erling Bakkene	2933 REINLI

Planen er utarbeidet av Emil Dahl Listerud 2930 BAGN

Området ligger på Liaåsen, mellom Stavadalen og inntil Nord Aurdal Kommune i nordvestre del på Liaåsen. Det planlagte området er på ca. 1227 daa, og strekker seg fra 900 - 1000 m.o.h. Planen ligger innenfor byggeområde U4 i kommuneplanens arealdel. Planen består av to utbyggingsfelt; felt A (som ligger ved Nystølen) med 70 nye tomter og felt B (som ligger ved Liastølfjellet) med 28 nye tomter. Felt B er planlagt med mer spredt bebyggelse enn felt A. Alle sammen planlagt med høystandardløsning. Det ligger 3 eksisterende hytter + en støl (nystølen) i reguleringsplan. Det er utarbeidet en plan for bioenergiløsning som også skal vurderes å bygge ut.

Det er planlagt to tilkomstveger for felt B, alt.1 er å videreføre eksisterende veg til to gamle hytter i feltet. Alt. 2 er ny trase litt lenger sør-vest i feltet, dette for at grunneier på g/b.nr 5/5 Kjell Harald Stavdal har nye planer i feltet sitt. Han var for øvrig positiv til planen og skal vurdere hvilket av de to vegalternativene han vil foretrekke.

Planområdet bygges ut med felles avløpsanlegg og antakeligvis flere mindre vannanlegg (borehull i fjell) 15-20 hytter pr. borehull. Som grunnlag for utslippsak foreligger vurdering og søknad utarbeidet av Bioforsk v/Køhler.

2. PLANBESTEMMELSER:

Felles bestemmelser:

§1

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, 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 evt. vilkårene for dette.

Byggeområder:

§ 2

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området. Vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse m.v.

Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig. Strømnett til og gjennom planområdet, samt til det enkelte bygg, skal legges som jordkabel. Etter anleggsvirksomhet i forbindelse med veger, grøfter og opparbeiding av tomter skal det ryddes opp og pyntes til så snart som mulig.

Område for hytter:

§ 3

Området A består av hytteområde med høy standard, betegnet med nummer, fra 1 til 70 og område B med nr. fra 71 til 98, også med høy standard. I tillegg består området av 3 eksisterende hytter + en støl. Eksisterende bebygde områder omfattes også av reguleringsbestemmelsene

På hver enkelt tomt kan det oppføres hytter/fritidshus. Utnyttelsesgraden på den enkelte tomt er TU=15%. Maks størrelse på bygninger på tomte settes til 250 m² bruksareal, (BRA). Tomtene skal tilknyttes felles (15-20 pr. hull) vannforsyning og felles renseanlegg. Tomter med eventuell lavstandard (eksisterende), settes maks. hyttestørrelse til 150 m² bruksareal. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal oppføres som 1, 2 eller 3 bygninger.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 - 30 grader. Takflate og fasader skal ha mørke og matte farger. Gesimshøyde må ikke overstige 2,60m over topp grunnmur. Mønehøgden skal ikke overstige 5,0m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Det tillates ikke oppstuguløsninger/ takoppbygg på inntil en-tredjedel av hovedetasjen bruksareal.

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Den enkelte bygning på tomte skal ikke være større i areal på et plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der hytta skal ligge er innenfor 1,6 meter. Alternativt kan tillates avtrappede innvendige nivåer dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted overskride 1,0 meter. Vesentlige oppfyllinger eller utgravinger inntil grunnmur i forhold til eksisterende terreng for å oppnå tillatt grunnmurhøyde tillates ikke. Verandaer, balkonger eller terasser skal anlegges ut fra terrengets beskaffenhet og helhetlige hensyn, og skal skje i nært samarbeid med planmyndighetene.

Hovedbygningens plassering skal være angitt med nummererte og koordinatfestede peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Mindre justering av hyttas plassering kan foretas etter kommunens anvisninger.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Ytre fasadekledning og vinduer skal tilpasses hyttas arkitektur. Vinduer i taket er ikke tillatt. Det skal nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsen, så som stein, treverk, skifer og torv. Det skal kun brukes mørke farger i "Jordfargespekteret".

Det kan inngjerdes et område på 80 kvm i tilknytning til bebyggelsen på hver hyttetomt. Gjerdet skal være av tre eller stein, med en maks høyde på 1,2 meter.

Flaggstenger, større portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt. Eventuell parabolantenne skal i så fall males i hyttas farger

Landbruksområder:

§ 4

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

Spesialområder:

§ 5

- Område "turløype/friluftsområde", inneholder skiløype og tursti. Det kan foretas nødvendig opparbeiding.
- Område "kommunaltekniske anlegg", inneholder åpne bassenger for slamavskilt avløpsvann, og varmesentral for et felles bioenergianlegg.
- Område "vannforsyning", inneholder vannkilde for planlagt bebyggelse. Vann tas fra borebrønner. Vannkilden skal sikres mot forurensing og frost. Den bør gjerdes inn.
- Område vannspeil, inneholder mindre tjern og putter i hytteområde.
- Område "privat veg" innen området reguleres med bredde 10 m. Der skjæring og/eller fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Veger skal brøytes og gi helårs atkomst.

Fellesområder for FELT A og FELT B:

§6

- Område for felles veg og parkering, inneholder veger og parkeringsplasser for vegnettet i selve hytteområdet. Disse er regulert med en bredde inkl. grøfter på 10 m og mindre fellesveger på 8m.

3. RETNINGSLINJER:

Etter søknad til Sør-Aurdal kommune kan det tillates inngjerding av større områder rundt hyttefeltene, det vil da kunne stilles krav til gjerdenes utforming m.m. Det vil også stilles betingelser om at Bøen sameige/utbyggerne kommer til enighet om avløsning/erstatning med de som har beiterettigheter i det aktuelle området. Også øvrige unntak fra planbestemmelsene kan kun tillates etter søknad til Sør-Aurdal kommune.

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL
FOR SØR-AURDAL KOMMUNE
2010-2013**

**BESTEMMELSER OG
RETNINGSLINJER**

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

1

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

2

INNHOOLD

§	Beskrivelse	Side
	Leseforklaring	4
§ 1	GENERELLE BESTEMMELSER	4
	Krav om reguleringsplan	4
	Krav til nærmere angitte løsninger	4
	Rekkefølgekrav	4
	Universell utforming	5
	Leke- ute- og oppholdsplasser	5
	Grønnstruktur	5
	Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø	5
	Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	5
§ 2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
	Fritidsbebyggelse	7
	Utnytting, utbyggingsvolum og estetikk mm.	7
	Sentrumsformål	9
	Råstoffutvinning	9
	Små vannkraftverk	9
	Campingplasser	9
§ 3	SAMFERDSELSANLEGG	10
	Veg – Hensynsone for båndlegging	10
	Strengetsklasser for avkjørser	10
§ 4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL SAMT REINDRIFT	10
	Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift	10
	Fritidsbebyggelse i LNF	11
§ 5	BÅNDEGGING	11
§ 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	12
§ 7	FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER	13
	Eksisterende planer som fortsatt skal gjelde	13

"LESEFORKLARING"

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pb) § § 11-9, 10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst nedenfor 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 § 19-1 eller som plansak. Retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene. Retningslinjene er kun av veiledende karakter, og er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

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

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9

Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-2, kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan.

Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende relevante tekniske anlegg og sanntunnsjenester er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- energiforsyning
- transport
- vegnett, herunder trafikkikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- helse- og sosialjenester
- skole og barnehagekapasitet
- friområder
- lekeplasser
- sanntunnsikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn
- vannforsyning, herunder slukkevann

Universell utforming § 11-9 nr 5 Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet. Løke- ute- og oppholdsplasser §11-9 nr 5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteoppholdsplasser på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene. Grønnstruktur § 11-9 nr 6 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. Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø § 11-9 nr 7 Unyting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Dyrka mark skal ikke bebygges. Verneverdige enkelbygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis teknisk-industrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes. Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid § 11-9 nr 8 • Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter. • Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støvutredning. • Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny søyende virksomhet. • Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m³ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig. • 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.

Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Alle områder for boligbebyggelse bør ha tilgang på et større areal for grøndekeplass innen rimelig avstand fra boligen. Arealen bør være egnet for ballspill, sykling, aking, skilek m.v. Det skal legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Løke- og oppholdsplasser bør plasseres i eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

I seterområder skal det som hovedregel ikke bygges hytter nærmere seter/ setervoller enn 200 meter.

Hensynssonene ved Reinli og Hedalen stavkirker skal sikre det verdifulle kulturlandskapet omkring stavkirkene og middelalderkirkegårdene. Alle tiltak skal ta hensyn til og videreføre kulturminnene og kulturmiljøets verdier. Når kommunen er i tvil om tiltakets virkning i forhold til hensynets formål, vil kommunen innhente faglig råd fra kulturminnemyndighetene.

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 meter, 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.

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

Ved utbygginger skal NVE sin retningslinje 1-2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" følges.

Anbefalte støygrensar i tabell 2 i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442" gjelder ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1

§ 2.1 Fritidsbebyggelse § 11-7 nr 1

Utnytting, utbyggingsvolum, estetikk mm. § 11-9 nr 5 og 6

Utnytting

På hver tomt kan det bygges én hytte, et annekset og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m² BRA. Utoverhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m² BRA. Samlet utnyttning på annekset og uthus skal ikke overskride 50 m² BRA. %BYA<15% dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15 %.

Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

For områdene benevnt som F5, F19 og F58 i plankartet gjelder følgende:

På hver tomt kan det bygges én hytte, et annekset og et uthus med samlet utnyttning på inntil 150 m² BRA. Utoverhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet.

Største bygning inntil 100 m² BRA.

Prosent bebygd areal (%BYA) av tomta skal ikke overstige 15% (%BYA<15%).

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 5 meter. For tomtar i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Tomtestørrelse

Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.

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

Høyde

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 6 meter. Gesimshøyden skal ikke overskride 280 cm, målt fra overkant grunnmur. Høyde fra overkant hjellegag til terreng skal ikke noe sted være mer enn 100 cm. For tomtar i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Tak

Nye bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.

Lengderetningen skal følge høydekotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning på alle bygg.

Infrastruktur

Plassering av vegger, avkjørsler og parkeringsplasser, samt adkomst frem til de enkelte hyttene, skal vises i detaljregulering. Strømløpninger skal legges som jordkabler innenfor reguleringsplanområdene. Hytter skal plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som veg, strøm, innlegging av vann og avløps-/resipientforhold kan løses.

Lokalisering

Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området. Bebyggelsene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter i terrenget. Oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates ikke over 1000 moh, eller

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

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

Estetikk og natur

Ny bebyggelse skal gis god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mtp material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder samt tilpasses de omgivelsene den inngår i. Fasadematerialer skal fortrinnsvis være basert på naturlige materialer som tre og stein. Utvendige farger skal være relativt mørke og tilpasses omgivelsene. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Portaler, flaggstenger og vindmøller tillates ikke, og kun skorsteiner kan stikke over taket.

Ved plassering av bygninger og interne vegger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/ fyllinger og store terrenginngrep unngås. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vill. Ved detaljregulering av et område må det også tas hensyn til myrdrag, koller og andre elementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet.

Fortetting

Før fortetting kan skje skal det gjøres en samlet vurdering for hele kommunen, om/ og i hvilke områder det kan gjennomføres fortetting. Ved fortetting skal det utarbeides reguleringsplan.

Se også generelle bestemmelser i § 1 og bruk og vern av sjø og vassdrag i § 6.

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

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

Inngjerding av hytter bør ikke tillates. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med berettigetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer på inntil 700 m². Forholdet avklares i reguleringsplan. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdelsårer samt betriebruk tillegges vekt.

Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteeiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særprege.

For å redusere energibruken, bør det gjennom regulering og planlegging stimuleres til og veiledes om alternative energikilder i hytteområdene. Dette kan være ulike former for bioenergi, solenergi eller varmpumper fra borehull.

Sør-Aurdal kommunes forskrift om utslipp av avløpsvann gjelder også for fritidsbebyggelse.

§ 2.2 Sentrumsformål § 11-7 nr 1

Arealbruken innenfor sentrumsområdet skal bygge opp under Bagn som kommunesenter. Bagn sentrum utbygges kun etter reguleringsplan.

§ 2.3 Råstoffutvinning § 11-7 nr 1

I områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplan må det utarbeides reguleringsplan for nye massetak eller vesentlige utvidelser av eksisterende massetak kan finne sted.

Igangverende godkjente virksomheter kan fortsette innenfor godkjente rammer. Massetak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger behandles etter landbruksvegforskriften.

§ 2.4 Små vannkraftverk

Utbygging av små vannkraftverk kan ikke settes i gang før det er avklart i samsvar med vassdragslovgivningen. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Sør-Aurdal kommune har utarbeidet et temakart for små vannkraftverk. Dette er kun en oversikt.

§ 2.5 Campingplasser

Ved etablering eller vesentlige utvidelser av campingplasser må det utarbeides reguleringsplan.

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

9

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG § 11-7 nr 2

§ 3.1 Veg - Hensynsone for båndlegging § 11-8 d)

For følgende strekninger langs E 16 båndlegges nødvendig areal inntil trasévalg er endelig godkjent etter plan- og bygningsloven:

- Rasuttsatt område ved Bergsund, ca 1 km lengde (alternativ: tunnel, ny veg på motsatt side av elva, utbedring av eksisterende veg).
- Strekingen Bagn – Nord-Aurdal grense (med fortsettelse i Nord-Aurdal), der i alt 5 alternativ skal konsekvensvurderes og valg av alternativ skal foretas i en kommunedelplanprosess. Båndlegges som en samlet korridor for hele strekingen.
- Inntil vegtrasé er fastlagt er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak som er til hinder for planarbeid eller gjennomføring av planen.

Det pågår arbeid for å fastsette endelig trasé for E16 på strekingen Fønhus bru – Nord-Aurdal grense (og videre til Bjørge i Nord-Aurdal kommune). For deler av strekingen gjelder reguleringsplan fra 1997, men mindre vesentlige endringer kan bli aktuelt.

§ 3.2 Strengethetsklasser for avkjørsler § 11-10 nr 4

Avkjøring til eiendommene skal være i samsvar med "Rammeplan for avkjørsler i Sør-Aurdal kommune". Byggegrense langs riks- og fylkesveg skal være etter bestemmelser gitt i veglovens § 29, med mindre annet fremgår av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

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

§ 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) § 11-11

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

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling til slikt formål. Kårholig er en del av gården, og en eventuell fradeling av kårholig krever samtykke iht. jordloven.

En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at tiltak ikke vil være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsv verdier.

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

10

Innenfor områdene hvor det i dag er fast bosetting (vist med stiplet linje for bestemmelsesområde i plankartet) kan det gis dispensasjon for etablering av spredt bolig- og ervervsbebyggelse etter følgende retningslinjer:

- Det skal ikke etableres fast bosetting i områder hvor dette over tid vil kunne medføre ekstraavgifter til skolekjøring, hjemmehjelp etc.
- Bygg eller adkomstveger skal ikke lokaliseres på dyrka mark. Ved søknad om bruk av dyrka mark eller god skogsmark skal samtykke fra landbruksmyndigheten innhentes.
- Boliger eller andre bygninger må ikke plasseres i konflikt med kulturminner eller stik at de forringer natur- og kulturlandskapet. Forhold til kulturminner må avklares etter § 9 i kulturminneloven.
- Nye bygg kan ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med vannkilder eller veger for drift av husdyr til bette eller stier/ trakk som er en naturlig del av kulturlandskapet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 4.2 Fritidsbebyggelse i LNFR 11-9 nr 5

På hver tomt kan det tillates én hytte, ett anneks og ett uhus med samlet bruksareal på inntil 150 m² BRA, med største bygning inntil 100 m² BRA. Samlet utnyttning på fritliggende anneks og uhus skal ikke overskride 50 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. %BYA<15%, dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15%.
Mønshøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 5 meter. For tomt i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.
Eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger høyere enn 1000 moh skal ikke utvides i areal eller høyde.
Denne bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde tomtar som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner.

En forutsetning for at tiltak kan gis dispensasjon, er at de ikke er til ulempe for landbruks-, natur- eller friluftsverdier.

§ 5. BÅNDLEGGING § 11-8 bokstav 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 (gnr 38/1 og 38/25) og Erstad (gnr.33/1) ligger bygninger som er fredet etter kulturminnelovens § 15. Alle tiltak som kan røre ved vedtaksfredete kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene for uttalelse.

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

Innenfor framtidig båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet.

Følgende områder i Sør-Aurdal kommune er verna etter naturvernloven eller kongelig resolusjon:

- Skjellingshovde barskogreservat
- Begna barskogreservat
- Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde
- Naturreservat: Godmaldalen, Middagsknatten, Søndre Dytholknatten, Nordre Dytholknatten, Festningen, Aurdalsberga og Nevlingsskollen

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

MED TILHØRENDE STRANDSONE § 11-7 nr 6 og § 11-11 nr 2 og 5

For områder langs vassdrag i en sone på 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak, med unntak for landbruksnæringer.

Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder hvor det gjennom reguleringsplan er angitt en amen byggegrense.

Det tillates ikke nye tomtar eller oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra stillestående vann eller nærmere enn 50 m fra elver og større bekker.

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende boliger innenfor 100 meters sonen, skal samlet bygningsmasse på tomta ikke bli større enn 150 m² BRA. Det kan tillates ett fritliggende uhus på inntil 20 m² BRA og en garasje på inntil 50 m² BRA.
- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m² BRA, største bygning inntil 80 m² BRA. Det kan tillates et fritliggende uhus på 20 m² BRA.
- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygge.
- Uhus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Det skal ikke settes opp konstruksjoner eller gjøres tiltak som gir uttrykk av privatisering eller som hindrer fri ferdsel langs vannkanten. Kantvegetasjon skal sikres.

Med vassdrag forstås vann- og elvestrekniger samt store bekker, mens mindre bekker unntas fra definisjonen.

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

Følgende vassdrag eller deler av vassdrag i Sør-Aurdal kommune er varig vernet mot kraftutbygging i medhold av verneplan 1:

- Buvasselva
- Tørrsjøelva
- Hølera
- Muggedøla
- Urula
- Eina

1 tillegg er deler av kommunen vernet etter verneplan IV for Eina og Sokna.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

§ 7. FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Regulerings- og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde. Viser for øvrig til pbl § 11-6.

Se også rekkefølgekrav i § 1.

Kommunedelplanene for Fjellstølen og Teinevassåsen med bestemmelser gjelder fortsatt. Krav om bebyggelsesplan og illustrasjonsplan erstattes av krav om detaljregulering if pbl § 12-3.

Rettsvirkningen av gamle tomtedelings- og disposisjonsplaner for hyttebygging settes til side av kommuneplan.

Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

Boligbebyggelse:

1. Arealplan for bygging av boligfelt, godkjent 08.07.77 og stadfestet 30.01.78
2. Sør-Voll boligfelt, Bagn, godkjent 08.07.77 og stadfestet 25.04.77
3. Woldskogen, Bagn, godkjent 02.04.81 og stadfestet 17.06.81
4. Brimbakklia, Heidalen, godkjent 13.05.82 og stadfestet 08.07.82
5. Leirskogen, egegndkjent 21.02.85
6. Spangrud boligfelt, Bagn, egegndkjent 21.11.85
7. Skindar, Aulstad, egegndkjent 13.05.87
8. Spangrud II boligfelt, Enebak, godkjent 27.06.02
9. Spangrud III boligfelt, Enebak, godkjent 27.06.02
10. Spangrud IV boligfelt, Enebak, godkjent 27.06.02
11. Vestromhagen, Heidalen vedtatt 17.12.2009

Fritidsbebyggelse:

1. Svarttjern hyttefelt, godkjent 29.03.84 og stadfestet 03.07.84
2. Flødda hyttefelt, egegndkjent 30.04.92
3. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
4. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
5. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
6. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
7. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
8. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
9. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
10. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
11. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
12. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
13. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
14. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
15. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
16. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
17. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
18. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
19. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
20. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
21. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
22. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
23. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
24. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
25. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
26. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
27. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
28. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
29. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
30. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
31. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
32. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
33. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
34. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
35. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
36. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
37. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
38. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
39. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
40. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
41. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
42. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
43. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
44. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
45. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
46. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
47. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
48. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
49. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
50. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
51. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
52. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
53. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
54. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
55. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
56. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
57. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
58. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
59. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
60. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
61. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
62. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
63. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
64. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
65. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
66. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
67. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
68. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
69. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
70. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
71. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
72. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
73. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
74. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
75. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
76. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
77. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
78. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
79. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
80. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
81. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
82. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
83. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
84. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
85. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
86. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
87. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
88. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
89. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
90. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
91. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
92. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
93. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
94. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
95. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
96. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
97. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
98. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
99. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95
100. Brakvollen, egegndkjent 22.06.95

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

10. Område H16 og H17 ved Helesvingen, egegndkjent 22.11.01
11. Område H14 Teinevassåsen, egegndkjent 20.03.03
12. Område H14 Teinevassåsen, egegndkjent 26.06.03
13. Bømsater, egegndkjent 29.01.04
14. Område H13 Teinevassåsen, egegndkjent 27.05.04
15. Lassestølen, egegndkjent 03.02.05
16. Lassestølen, egegndkjent 20.10.05
17. Malabakke, egegndkjent 21.06.07
18. Reguleringsplanforslag for Valhalla, vedtatt 05.11.2009

Bebyggelsesplaner innen Kommunedelplan for Teinevassåsen:

- H 1 Egegndkjent 18.04.01
- H 2 Egegndkjent 18.04.01
- H 3 Egegndkjent 18.04.01
- H 4 Egegndkjent 27.05.08
- H 5 Egegndkjent 27.05.08
- H 6 Egegndkjent 23.05.06
- H 7 Egegndkjent 06.06.00
- H 8 Egegndkjent 14.08.01
- H 9 Egegndkjent 14.08.01
- H 10 Egegndkjent 14.08.01
- H 11 Egegndkjent 09.03.04
- H 12 Egegndkjent 06.11.01
- H 13 Egegndkjent 24.08.04
- H 14 Egegndkjent 24.08.04
- H 15 Egegndkjent 07.11.00
- H 16 Egegndkjent 07.11.00
- H 17 Egegndkjent 07.11.00
- H 18 Egegndkjent 07.11.00

Sentrumsformål:

Bagn sentrum, egegndkjent 17.12.87

Bagn sentrum, egegndkjent 08.09.05

Rastoffutvinning:

Gustak, 74/56 Bagnadalen, egegndkjent 26.11.92

Massestak 95/1, Heidalen, egegndkjent 15.05.97

Gjovseter massetak, egegndkjent 27.03.06

Industri:

Reguleringsplan:

Begna industri og service, stadfestet 17.10.83

Andre:

Vassfårøten turistsenter, egegndkjent 17.12.87

Vassdagsstøtten, Bagnadalen, egegndkjent 22.06.95

Veg:

1. E16 utbygging Bagn sentrum, samt ny fylkesveg mellom østre og vestre Bagn, vegsjefens godkjenning 13.03.86
2. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
3. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
4. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
5. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
6. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
7. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
8. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
9. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
10. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
11. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
12. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
13. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
14. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
15. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
16. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
17. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
18. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
19. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
20. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
21. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
22. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
23. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
24. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
25. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
26. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
27. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
28. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
29. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
30. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
31. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
32. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
33. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
34. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
35. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
36. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
37. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
38. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
39. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
40. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
41. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
42. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
43. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
44. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
45. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
46. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
47. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
48. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
49. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
50. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
51. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
52. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
53. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
54. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
55. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
56. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
57. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
58. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
59. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
60. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
61. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
62. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
63. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
64. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
65. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
66. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
67. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
68. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
69. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
70. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
71. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
72. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
73. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
74. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
75. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
76. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
77. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
78. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
79. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
80. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
81. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
82. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
83. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
84. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
85. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
86. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
87. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
88. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
89. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
90. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
91. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
92. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
93. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
94. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
95. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
96. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
97. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
98. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
99. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91
100. E16 Bagnadalen, Bagn, godkjent 29.11.91

Det kan være et del eldre fylkesvegplaner, som ikke er med i oversikten over.

Kommunesyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL
FOR SØR-AURDAL KOMMUNE
2010-2013**

PLANBESKRIVELSE

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

1

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

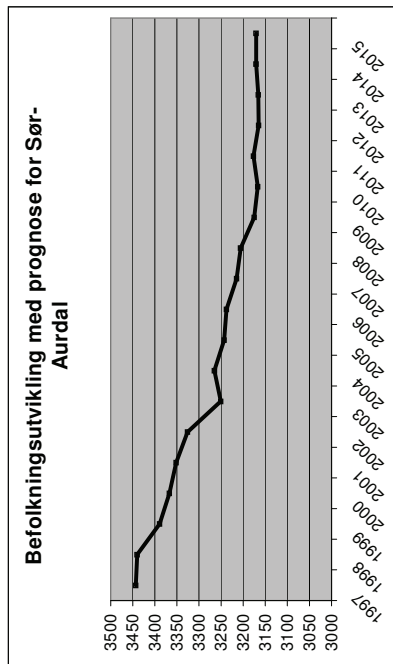
2

Planbeskrivelse

Sør-Aurdal kommune legger med dette ut til 3.gangs offentlig ettersyn *forslag til Kommuneplanens arealdel for Sør-Aurdal 2010 – 2013*. I høringsperioden har alle innbyggere i kommunen, og eventuelle andre som har interesse av planen, anledning til å gi uttalelser til innholdet. I tredje runde med høring og offentlig ettersyn er det kun endringene i planforslaget planmyndigheten nå ønsker uttalelser til.

Dagens situasjon

Sør-Aurdal kommune er som mange distriktkommuner, preget av store arealer og naturressurser men med en spredt og minkende befolkning. På 1950-tallet var folketallet over 4.000, mens tallet pr 01.01.07 var 3.201. Aldersfordelingen er ugunstig i forhold til landsgjennomsnittet. En vesentlig forklaringsfaktor er den store utflyttingen i 1950- og 60-årene, som senere har medført at den naturlige folketilveksten (antall fødte – antall døde) har vært negativ. Siden 1970 har innflytting og utflytting vært nær i balanse. Framskrivinger av folketallet lages i flere varianter, med ulike forutsetninger. Gjennomgående viser tallene en fortsatt nedgang, men en stabilisering fra år 2010.



Som en følge av den spredte bosettingen, er det etter hvert bygd ut en omfattende infrastruktur i kommunen. Tjenestetilbudet til innbyggerne er stadig bygget ut og fornyet, og har i dag en gjennomgående god standard. Et desentralisert utbygging har vært måletsetningen, og innenfor de rammer kommunen har å forholde seg til har en lykkes godt med dette.

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

3

Vegnettet er omfattende, med store utfordringer for vedlikehold av alle typer veier. Boligbyggingen er moderat, mens hyttebyggingen de siste årene har vært på et historisk toppnivå. Det er viktig at kommunen som planmyndighet har en bevisst holdning til forvaltningen av naturressursene når det er høy aktivitet rundt hyttebygging og bruk av over 3000 eksisterende hytter. Spørsmål rundt fritidsbebyggelse har tatt en stor del av oppmerksomheten i arbeidet med revisjon av arealdelen. Forrige arealdel, fra 1991, åpnet for store hyttefelt og mange tomler i enkelte områder. Det er i dag en stor reserve av tomler i nye hyttefelt. Dagens hyttebygging er svært energi- og ressurskrevende både på kort og lang sikt, og det er viktig at planmyndigheten sikrer en helhetlig og god areal- og ressursdisponering i Sør-Aurdal fremover.

Formål

Arealplan

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det fremgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Arealplaner på ulike nivåer

Kommuneplan er en overordnet og grovmasket plan for hele kommunen. Områderegulering (tidligere kalt kommunedelplaner, for eksempel Kommunedelplan for Fjellstølen), er også overordnet og gjelder for et tema eller en del av kommunen. Kommunestyret vedtar disse plantypene. Det er ikke anledning til å klage på kommuneplanvedtak.

På nivået under har vi detaljregulering, som tar for seg et mer avgrenset område og er mer detaljert. Kommunestyret vedtar alle reguleringsplaner. Det er anledning til å klage på vedtakel.

Medvirkning

Kommunen inviterer alltid til offentlig medvirkning i arealplanleggingen. Som regel skjer det ved annonser i avisene og på kommunens hjemmeside. Når det lages detaljreguleringer får berørte parter brev i posten. Invitasjon til medvirkning skjer alltid i to faser: Ved oppstart av arbeidet og når planforslag er på høring. Ved større planer inviteres det til åpne møter.

For de som vil medvirke i en planprosess, er det viktig å komme med uttalelse tidlig i prosessen.

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

4

Hovedmål for arealutviklingen i Sør-Aurdal kommune

- Sør-Aurdal skal være et godt sted å bo.
- Botilbudet skal være variert med tilgang til boligtomter i alle bygdesentra og ellers der det er fast bosetting.
- Sør-Aurdal kommune skal ta vare på viktige områder som har høy kvalitet som friluftsområde, natur- og kulturlandskap, områder med kulturminner og verneverdi, landbruksområder og vassdrag.
- Sør-Aurdal skal være et attraktivt sted for nyetablering av arbeidsplasser, og arealmessig skal det legges til rette for en god deknning av offentlige og private servicefunksjoner.
- Sør-Aurdal kommune skal ivareta gode hytteområder i kommunen. Utvikling av nye hytteområder skal bidra til å øke reiselivsaktiviteten i Sør-Aurdal, og den skal skje på en måte som bevarer landskapsmessig sårbare områder, og som ikke kommer i konflikt med naturverdier, biologisk mangfold, friluftsområder, kulturminner, kulturlandskap eller viktige landbruksområder.
- Sør-Aurdal skal opprettholde et levedyktig landbruk med produksjon av mat, trevirke og utmarksprodukter til beste for næringens utøvere og samfunnets behov. Planen skal også bidra til videreutvikling av nye næringer og utvidelser av brukenes ressursgrunnlag.

For nærmere omtale av langsiktige utfordringer, mål og strategier for Sør-Aurdalsamfunnet som helhet og for kommunen som organisasjon se **Kommuneplanens samfunnsdel for Sør-Aurdal 2008-2018, vedtatt av kommunestyret 19.06.2008**

Ønsket utvikling/ utbygging

Boligbebyggelse

Sør-Aurdal er en kommune med store arealer hvor befolkningen er fordelt på tettstedet Bagn og bygdene i kommunen. Det er i dag rikelig med kommunale boligtomter i alle bygdene i kommunen. På sikt må det tilrettelegges for flere boligtomter innenfor tettbebyggelsen i Bagn. Det er naturlig og ønskelig at det er mulig å bygge nye boliger også utenfor boligfeltene. Dette gir nærhet til familie og oppvekstmiljø, men kan også ha samfunnsøkonomiske ulemper eller medføre uheldige inngrep i jordbruks- eller kulturlandskap.

Planen legger til rette for tre nye områder avsatt til boligbebyggelse, med til sammen 26 tomter.

Fritidsbebyggelse

Utbygging av hytter har vært omfattende og det er nå flere hytter enn innbyggere i Sør-Aurdal. Det finnes også en betydelig tomlereserve i allerede regulerte områder (ca 700 tomter) og for disse tomlene er utbygd et grunn til å dempe planleggingen av nye store områder. Virkningene av den omfattende fritidsbebyggelsen på miljø, natur og samfunn må vurderes grundig fremover. I konsekvensutredningen av nye hytteområder er kriteriene at fremtidige områder skal ligge innenfor 200 m fra eksisterende kjøreveg, > 100 m fra vassdrag og >200 m fra seter. Ut i fra beliggenhet og omgivelser er hyttesetelsen mer differensiert i forhold til det som har blitt godkjent de siste årene.

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

5

Av større fremtidige områder for fritidsbebyggelse legger planen til rette for 110 tomter på Bølesåsen og 20 tomter på Høgemyr. I tillegg er det avsatt noen små (fra 2 til 6 tomter) områder til fremtidig fritidsbebyggelse. Kommunedelplanene for Fjellstølen og Teinevassåsen videreføres, og vil bli nærmere vurdert i forhold til fortetting i en eventuell revisjon og områderegulering. Det samme gjelder de øvrige store reguleringsplanområdene for fritidsbebyggelse i planen fra 1991. Disse områdene er for en stor del ferdig planlagt i reguleringsplan. Untaket er Bjøtalen (del av U5 i planen fra 1991), som foreslås tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsmål. Eldre tomtedelingsplaner er ikke lenger gjeldene, og rettsvirkningen av gamle disposisjonsplaner settes til side av vedtak om kommuneplan.

Kommunen ser gjerne at det inngås avtaler mellom grunneierlag og utbyggere av hytteområder om finansiering av fellesgoder. Innenfor rammen av plan- og bygningsloven vil kommunen ta hensyn til dette ved behandling av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

Næringsbebyggelse

Næringsutviklingen i kommunen har stort sett skjedd spredt og tilfeldig. Kommunen har i liten grad klart å påvirke lokaliseringen. Begna industriområde, med store arealer og god byggegrunn, har ikke blitt den industrielle "motoren" som det var tiltenkt. I tillegg til Begnaområdet har i dag kommunen et lite næringsareal i Hedalen, mens en så godt som ikke har næringsstomter å tilby i Bagn-området. Når det skal utarbeides en kommunal planstrategi (i 2011) må det vurderes hvilken rolle kommunen skal ha i næringsutviklingen - herunder vurdere om kommunen skal legge til rette arealer for næringsetablering. Hvis svaret er ja, blir neste tema å finne et egnet areal i Bagn eller nærmeste omegn, da det er her det fra tid til annen er etterspørsel etter areal. Mange småetableringer vil nok fortsatt skje i LNF-områdene som "minde ervervsbebyggelse".

Veger

Med store avstander og spredt bosetting har Sør-Aurdal kommune behov for et omfattende vegnett. Omfattende hyttebygging forsterker dette behovet. Det offentlige vegnettet er generelt preget av manglende vedlikehold og forfall. Framtida bør derfor ideelt sett, legge opp til en utvikling der en i størst mulig grad tar sikte på å vedlikeholde det vegnettet vi har fremfor å sette i gang tiltak som krever nye vegbehov. Det nylig fremlagte forslaget til Nasjonal Transportplan (NTP) ser ut til å gi plass for en oppgradering av E16, og kommunen må være en aktiv part i denne planleggingen. RV243 og fylkesvegene i kommunen tilgodeses ikke med midler. I bakgrunnen "spøker" en ny inndeling av det offentlige vegnettet, der det er fare for at flere veger føres over til en fra før av hardt presset kommuneøkonomi. Uansett hva som skjer, så er det behov for at samfunnet bruker mer midler til veg - og det er fra staten disse midlene må komme. Selv om vegene i distriktet formelt er et lokalt ansvar, er det ikke til å komme forbi at flere veger også dekker behov ut over lokalsamfunnet, enten som gjennomgangsveger eller som adkomstveger til store hytteområder.

Småkraftverk

Sør-Aurdal kommune har hatt en positiv holdning til utbygging av småkraftverk. Eid kraftverk som ble tatt i bruk i 2000, er pr definisjon et småkraftverk, og senere er det tatt i bruk 3 mindre verk. Ca 15 prosjekter er på forskjellige stadier i planleggingen. 4 av disse er friiatt for konsesjonsbehandling, og kan behandles som kommunal byggesak. Noe mer konfliktrfylte prosjekter krever konsesjonsbehandling, og det har i det siste vist seg å være vanskelig å komme gjennom dette "nåløyet" - til tross for signaler fra sentralt hold om økt satsing på fornybar energi. Flere vassdrag i kommunen er vernet mot kraftutbygging, og et

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

6

visst vern må aksepteres - selv om Stortinget har åpnet for en mindre utbygging i disse vassdragene. I første omgang er det behov for en avklaring på fylkesnivå om hvilke naturkvaliteter som finnes i de enkelte områder, og i hvilke områder det kan aksepteres en utbygging. Når en slik avklaring foreligger, kan kommuner og utbyggere bruke ressurser på den mer detaljerte planleggingen av tiltakene. I dag brukes det store ressurser på planleggingen, for til slutt å ende opp med at konsesjon nektes.

Råstoffutvinning

Kommunen ser det som viktig å avsette tilstrekkelig areal for massetak til vegbygging og andre utbyggingsformål. Av hensyn til miljøbelastningene ved transport bør disse lokaliseres nær bruksstedet. Det stilles krav om detaljregulering. All råstoffutvinning må følges opp med planer om tilbakeføring etter endt uttak.

Planens virkninger

I hovedsak er planen en videreutvikling av areal- og ressursdisponeringen i gjeldene arealplan, vedtatt i 1991.

Valgt strategi for fremtidig utbyggingsmønster for fritidsbebyggelse legger opp til en videre utnyttning av eksisterende infrastruktur og service, særlig den som er bygd ut med grunnlag i kommuneplan fra 1991. Etter konsekvensutredning av hvert enkelt nye utbyggingsområde, samt en samlet vurdering av helheten i ny/ og endret arealbruk, vurderes planen til å ikke gi virkninger av vesentlig negativ betydning på miljø, natur og samfunn.

Når det gjelder den største utfordringen i Sør-Aurdal, fritidsbebyggelse, vil forslag til strategi for fremtidig utbyggingsmønster gi positive ringvirkninger for lokal verdiskaping og næringsliv. Planforlaget legger vekt på å bygge opp under etablert infrastruktur og service og samle fremtidige utbyggingsområder med høy standard. I Sør-Aurdal er det et betydelig landbruk, og ved å konsentrere fremtidig fritidsbebyggelse tar planen også vare på viktige ressurser for denne næringen fremover. I tillegg legges det vekt på gode og tilgjengelige natur og friluftsområder for innbyggere, hyttebefolkningen og andre besøkende.

Konsekvenser av helheten av endret arealbruk i planforlaget vurderes til å være overveiende positiv for de ulike interessene som skal tas vare på, jf forskrift om konsekvensutredninger. Negative virkninger av den omfattende utbyggingen av fritidshoteller er begrenset i størst mulig grad. Hensikten er å legge til rette for videre næringsutvikling og lokal verdiskaping rundt eksisterende og nye hytter, og samtidig sikre bærekraftig arealbruk og utvikling av jord- og skogsbruksnæringen i Sør-Aurdal.



Sør-Aurdal kommune

Adresse Bagn, 2930

Telefon

Utskriftsdato: 05.07.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3449 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 37

Adresse: Brennahaugvegen 246, 2933 REINLI

Referanse: 195/3001278/17-22-0070 Brennahaugvegen 244

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Kommentar

Tilbygg hytte fra 2007

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Espen T. Fønhus <espen.tvenge.fonhus@sae.no>
Sendt: fredag 9. september 2022 08:58
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Firmapost
Emne: Svar: Mulighet for strømtilkobling Brennahaugvegen 224 og 246

Hei og beklager sendt svar!

Her er det ikke etablert strøm og det vil ikke være mulig å få tilkobling der nå.

Med vennlig hilsen
Espen Tvenge Fønhus
Driftsingeniør
Sør Aurdal Energi AS

Tlf: +47 94 83 65 15 / 61 34 74 00
E-post: espen.tvenge.fonhus@sae.no



Fra: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Dato: fredag, 9. september 2022 kl. 08:45
Til: Kristian G. Strøm <kristian.strom@sae.no>
Kopi: Espen T. Fønhus <espen.tvenge.fonhus@sae.no>
Emne: VS: Mulighet for strømtilkobling Brennahaugvegen 224 og 246

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: torsdag 8. september 2022 18:05
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: VS: Mulighet for strømtilkobling Brennahaugvegen 224 og 246

Hei!

Vi kan ikke se å ha fått svar på denne forespørselen. Håper dere har mulighet til å kikke på den.

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen,

Synnøve Maria Hovde

Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33

Mob: (+47) 91 64 31 17 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

aktiv.
Tar deg videre



This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Sendt: mandag 11. juli 2022 09:51

Til: post@sae.no

Emne: Mulighet for strømtilkobling Brennahaugvegen 224 og 246

Hei!

Vi har fått i oppdrag å selge ovennevnte eiendom, og lurer i den forbindelse på mulighet for strømtilkobling og hva dette evt vil koste.

Adresse: Brennahaugvegen 244 og 246, 2933 Reinli.

Gnr. 1 bnr. 37 i Sør-Aurdal kommen.

På forhånd takk, og ha en riktig fin dag!

Vennlig hilsen,

Synnøve Maria Hovde

Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33

Mob: (+47) 91 64 31 17 | www.aktiv.no |

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

aktiv.
Tar deg videre



This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

**17-22-0070 Brennahaugvegen 244 & 246 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3449 SØR-AURDAL
Grunneiendom: Gnr: 1 Bnr: 37

Data uthentet: 04.07.2022 kl. 11:13
Oppdatert per: 04.07.2022 kl. 11:13

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2006/6534-1/21**

23.11.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 2.057.523
KJØPER: SPOR HOLDING AS
Org.nr: 989118536

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1983/5044-1/21

10.11.1983

JORDSKIFTE

Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/6580-1/21

27.11.2006

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3.000.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006

2018/1323006-1/200

26.09.2018 21:00

JORDSKIFTE

Saksnr. 17-095527REN-JFAG Liagrenda grunneierlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1941/1398-1/21**

17.09.1941

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3449 Gnr: 1 Bnr: 1

1957/1177-1/21

03.07.1957

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 3449 Gnr: 1 Bnr: 54

https://external.webmegler.no/norkarteiendomsdata/viewer/8087609?id_konsern=195&te... 04.07.2022

2006/4623-2/21

07.09.2006

GRENSEJUSTERING

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/496588-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Skylddelingsforretning.

Tor dag den *11. sept* 19 *41* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Lien*
g.nr. *1* br.nr. *1* av skyld mark *3.47*; *Tor. Sturdal*
herred. Forretningen er forlangt av *Inghborg Saueby*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som ~~er forlangt delt~~ *er forlangt delt* -
Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ *Martin Telle. Næsten hadde*
man funnet det unødvendig å varsle

Mennene valgte til formann *A.P. Hattebe*

Over de *n* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Gården Lien setes således som den er inn-
tegnet.

Stag: Utgangspunkt for den fraskilte
skogs sydøstre hjørne - gammel merke-
stein i det mellom Lien skog (på nord siden)
til sine Sofiebråens skog (på syd siden)
og Tallefshaug skoggrunn (på vestsiden)

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. Skyld-
delingslovens § 1.)

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

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opp-
lyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet
unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens § 2 og 8).

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

Dele følger det gamle dele fra
neonte merkestein i østlig ret-
ning, til en gammel deligran
i nærheten av vinterveien Gamlstølen
til Dauljern, til øst for Kystøllhet-
ken, hvor der ved neonte deligran
nedsettes en delestein. Herfra
går delat i nord og støter gamle
strats inn på vinterveien Gaml-
stølen - Dauljern, hvor der blir
nedsat en delistein. Delat følger
videre neonte vintervei til
Bråa ved Dauljern. Herfra
følger dele det gamle dele
langs Dauljern og videre til
utgangs punktet i overensstem-
melse med overmåling
av 10-12 juni 1919 tgl. 22/11 1919

Videre det Lien skog tilhørende
lille skogstykke i nærheten av
Gleitetjern, samt en liten
skogløpp mellom Togn seter-
voll og Tollefskaug setervoll.
Begge i sin helhet.

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

Ja og selv

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?

Selv Ja

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

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

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

~~kan benyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *nr. 0.30*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *3.17*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾

Lien selv

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt, at
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

J. P. Huattels

Syver Bang Mikkel Bang

Antatt til tinglysing

17/9

19 *41*

Ole Aars

Tinglyst ved

De

fraskilte del

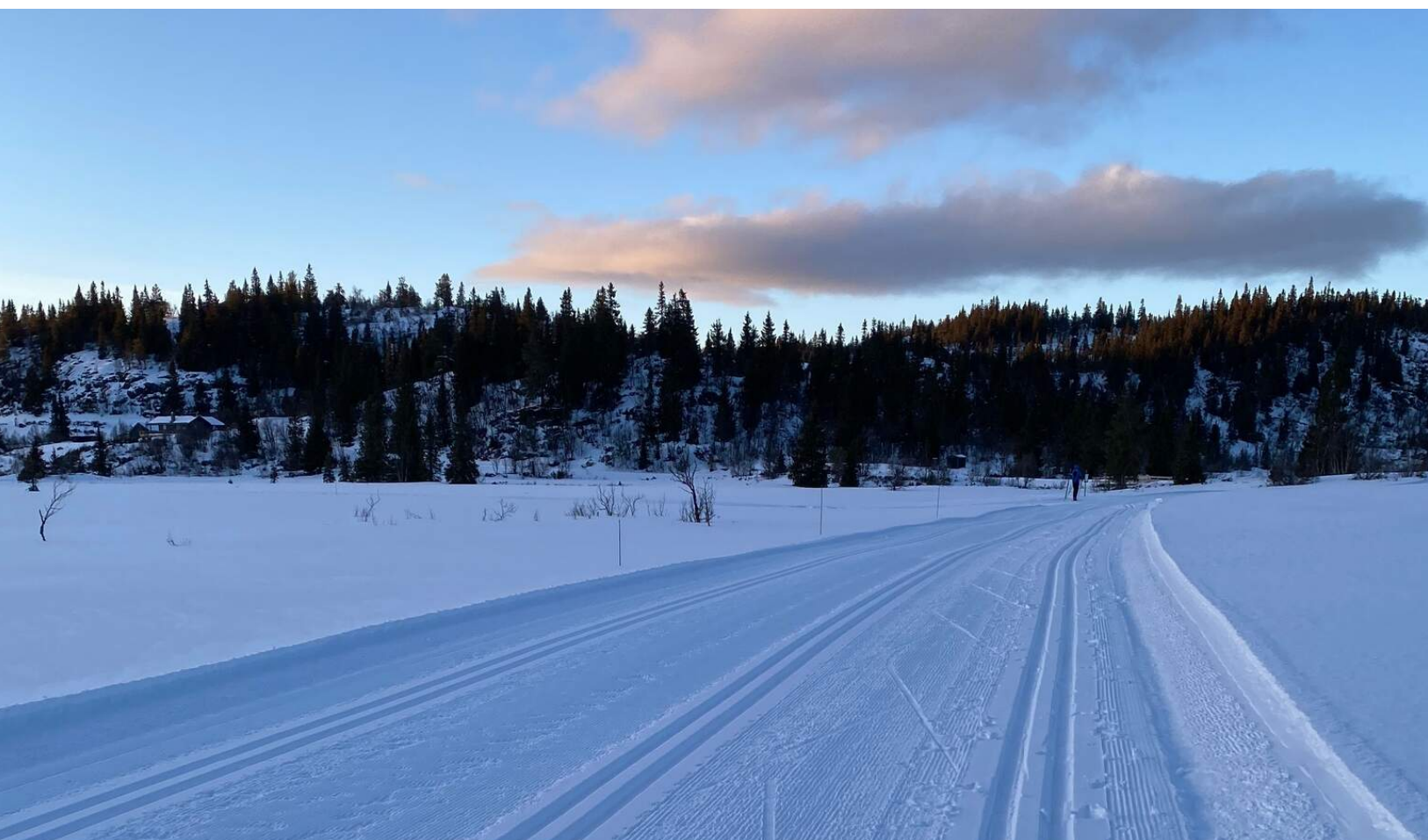
har fått g.nr.

1

br.nr.

37

fs





Brennahaugvegen 244

Høyde over havet

882 m



Offentlig transport

🚗 Stavedal Linje 310	6 min 🚗 3 km
🚗 Bøle Linje 310	6 min 🚗 3.4 km

Avstand til byer

Fagernes	31 min 🚗
Gjøvik	1 t 29 min 🚗
Oslo	2 t 34 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Coop Prix Bagn	19 min 🚗
🚗 Bagn	19 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 268 m
- 440 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	13 min 🚗
Fagernes Gjestegård Bowling	30 min 🚗
Fagernes kulturhus (kino, bibliotek)	31 min 🚗
Valdres Folkemuseum	32 min 🚗
Hellebekk Ride og Turistsenter	37 min 🚗
Heia Merket	37 min 🚗

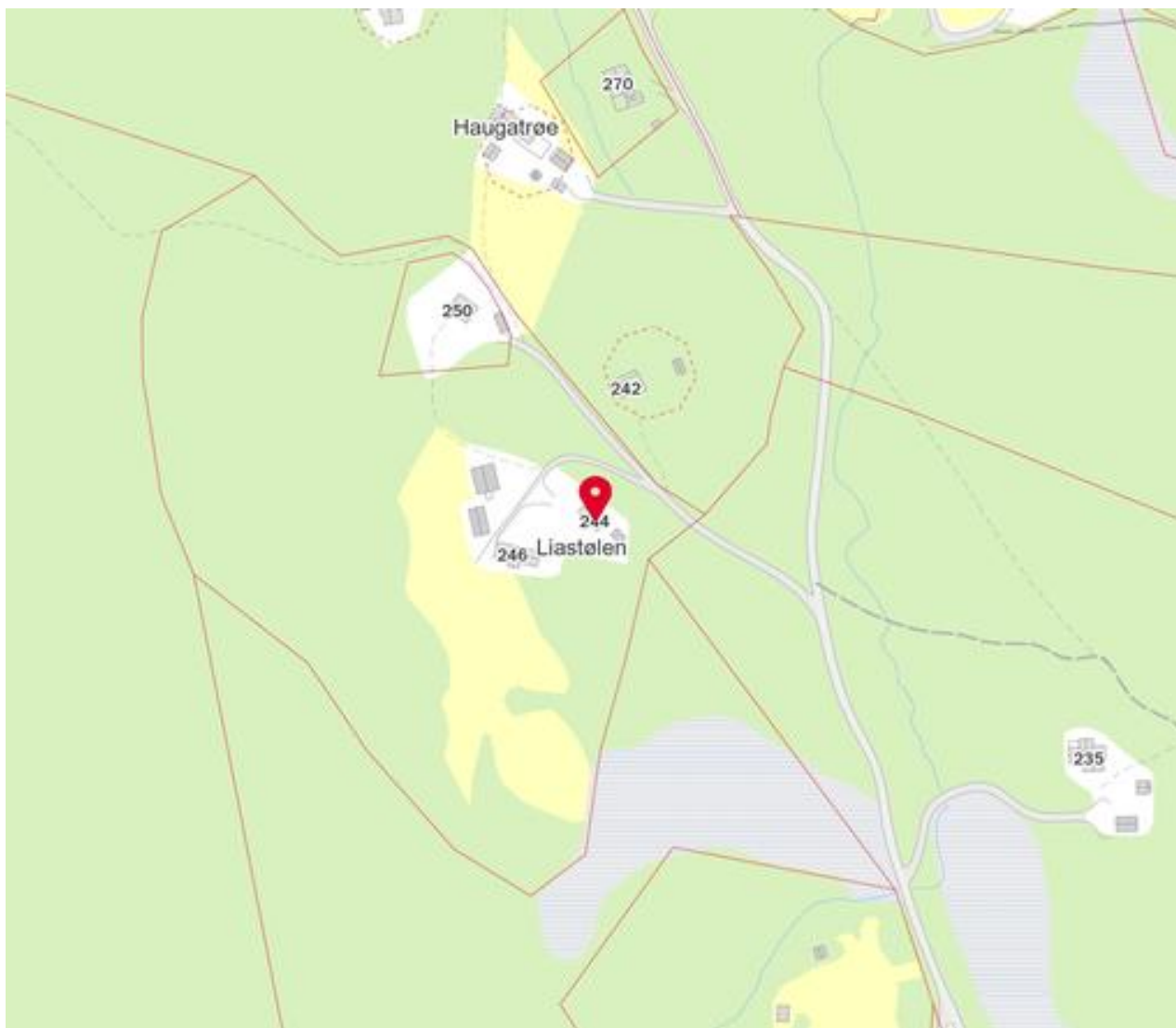
Sport

⚽ Reinli skule gymsal Aktivitetshall	13 min 🚗 8.1 km
⚽ Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	13 min 🚗 8.1 km
🏊 Valdres Treningssenter	31 min 🚗

Dagligvare

Matkroken Reinli	14 min 🚗
Coop Prix Bagn PostNord	18 min 🚗 12.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

For eiendommen:

Adresse:
Brennahaugvegen 244 & 246, 2933 Reinli
Gnr. 1, bnr. 37 i Sør-Aurdal kommune

Oppdragsnummer:
17220070

Meglerforetak: Valdres Eiendomskontor AS
Saksbehandler: Fredric Bacher

Telefon: 61 36 66 33
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 datert: 30.09.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://www.aktiv.no)

aktiv.
Tar deg videre