

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 600,-
Total ink omk.: Kr 1 733 600,-
Selger: Nina Jacobsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 3107.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1201250098

Koselig hytte med nydelig utsikt! Solrikt og usjenert beliggende på stor eiertomt. Strøm. Helårsvei

Velkommen til Vaset og Oskarsbakkin 6, som ligger åpent og fritt til med gode solforhold og nydelig utsikt utover Vaset og til fjellene i Jotunheimen. Dette er et godt sted å finne roen, og bare nyte nærheten til naturen og fjellet!

Hytta ligger usjenert til på en stor og romslig eiertomt, ca. 925 moh. Her er det barnevennlig og fint med god plass til lek og moro. Fra hytta kan en går rett ut i vakker natur og være opp på snaufjellet i løpet av få minutter. Vinterstid finner en skiløyper ca. 200-300 m fra hytta, mens det er ca. 3 min kjøring til alpinbakken.

I hytta er det hele 8 sengeplasser, og med to store terrasser er det god plass til å samle familien til hyggelige stunder og gode måltider også ute i det fri.

Eiendommen har helårsvei og innlagt strøm.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Egenerklæring	68
Informasjon fra kommunen	73
Energiattest	113
Informasjon om el-anlegg	114
Grunnboksutskrift og tinglyste dagbøker	115
Nabolagsprofil	120
Andre vedlegg	122
Budskjema	128

Om Oskarsbakkin 6

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, stue/kjøkken, tre soverom, vaskerom og toalettrom/dusj.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² :Terrasse ved inngangsparti, ca. 17 m². Terrasse mot vestlig og nordlig retning, ca. 30 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig enkel plassbygd bod på oversiden retning mot innkjørsel, bygget i enkle konstruksjoner med plassbygd dør av tre og jordgulv. Har ikke målbart areal pga ikke tett bygning og ikke godkjent type gulv.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

-

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3107.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, eiet naturtomt solrikt beliggende i lett hellende terreng. På tomta er det bjørk, einer og vierkratt, og en kan finne både blåbær og tyttebær. Selger har hatt hytta i 38 år og opplyser at de i alle år har vært selvforsynt med bjørkeved.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Med vakker natur, frisk fjelluft og et utalls turmuligheter er Vaset et av Valdres mest populære og attraktive hytteområder. Her er det spennende aktiviteter for både store og små, hyggelige spisesteder og butikker med gode matvarer og sesongens sportsutstyr.

I disse flotte omgivelsene, nærmere bestemt i Oskarsbakkin 6, kan du nå sikre deg denne hyggelige eiendommen. Den ligger på Gomostølen, litt nedenfor Gomobu Fjellstue, har gode solforhold og nydelig utsikt. Her er det ingen hytter som skygger for den flotte utsikten til bla. Vasetvannet, Grønsennknippa, Gilafjell og Ålfjell. Tomta er stor og romslig med god plass til utemøbler, lek og moro. I tillegg har hytta to terrasser hvor en kan nyte både solen og utsikten.

Hytta ligger usjenert til ca. 925 moh, og er et flott utgangspunkt for turer året rundt! Det er bare å gå rett ut i fint terreng, for så å være oppe på snaufjellet i løpet av få minutter. Her kan en gå videre innover fjellet, besøke multemyrer, eller ta turen opp på toppen med vid utsikt, hvor turer til Syni eller Langeberget gjerne anbefales. Området er et eldorado for alle syklistene med fine stølsveier og spennende stier for opplevelsesrike turer. En kan også prøve fiskelykken i et vakkert fjellvann eller kanskje gå en høsttur på småviltjakt. På Vaset er det også mulig å leie både båt, kano, sykler og ski. Ved Brennabu er det frisbeegolfbane med 12 kurver for den som har lyst på en litt annen aktivitet.

På "stølsvidda", fjellplatået mellom Valdres, Hallingdal og Hemsedal, er det flotte turmuligheter. Her kan en besøke støler som fortsatt er i aktiv drift, smake tradisjonsrik stølskost og delta i dyrestell. Ved fjellvannet Rensenn finner en av Valdres kanskje fineste badestrand. Vannet ligger ca. 922 m.o.h, og er med sin flotte, langgrunn sandstrand et meget populært sted. Et besøk her kan gjerne kombineres med en tur opp på Nøsakampen (1.234 m.o.h) eller Grønsennknippa, (1.368 m.o.h), som begge gir fantastisk utsikt utover området og inn i Jotunheimen.

På og rundt Vaset finner en milevis med velpreparerte skiløyper, og nærmeste løype finner en ca. 200-300 m fra hytta. De fleste av løypene er også preparert for skøyting, så her kan både små og store, mosjonister og aktive velge løyper som passer. På vakre vinterdager kan en følge løypene milevis innover vidda, kanskje til Syndin eller Tisleidalen. Om det skulle blåse for mye på snaufjellet, kan en følge løypene nede ved Vasetvannet. Gå gjerne inn på www.skisport.no for oversikt og informasjon om løypene.

For den som ønsker alpint er Vaset Skiheiser et hyggelig sted. Fra hytta er det omlag 3 minutters kjøring til senteret som har 3 heiser, 9 nedfarter og et 100 m barnetrekk. Her er det også snøkanoner, belysning og kafe. Skisenteret passer godt for hele familien, slik at alle kan ha en trivelig dag i bakken. Om noen ønsker større utfordringer kan en følge Panoramavegen videre innover fjellet og fortsette over til Lykkja og Hemsedal, ca. 1 times kjøring fra Vaset.

Etter aktive dager i naturen kan en gjerne besøke tradisjonsrike Gomobu Fjellstue, hvor en kan nyte gode måltider i hyggelige omgivelser. Ta også turen til Vasetstølen, eller til Sekskanten Kro og Pub, hvor mange samles til hyggelige kveldsstunder. Fra hytta er det ca 2,3 km til Vaset senteret, en innbydende Jokerbutikk med et imponerende utvalg

av dagligvarer, og mange lokale kvalitetsprodukt. Butikken er åpen syv dager i uka, året rundt, og har et meget godt servicetilbud. Nær Vasettsenteret ligger også Intersport, med et godt utvalg av sesongens varer.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1966 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd toalettrom i 1997.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc. Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid. Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig

Byggeår: 1966. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier
Tilbygg / modernisering:

1994: Skiftet takteking

1997: Tilbygd toalettrom/bad

1997: Skiftet grunnmur på deler av opprinnelig del og bygget terrasse mot vestlig retning

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

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

UTVENDIG

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

Bygningen har grunnmur i betong med løse/innpusset lettklinkerblokker over og betongpilarer.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående ukantet bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av asfaltapp. Montert takrenner av sortlakkert stål, nedløp på enkelte.

Doble 1+1-lags vinduer, 1-lags enkle vinduer og et 2-lags isolerglassvindu fra 1990.

Hovedytterdør av tre i staldør, adkomst til gang.

Ytterdør av tre, fra vestlig retning med adkomst til gang

Terrasse ved inngangsparti på 17 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse mot vestlig og nordlig retning på 30 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak.

Åpen plassmurt peis i stue pusset med malt utførelse og naturstein, skifer på gulv

foran ildsted.

Vedovn på ene side av peis i stue.

Innvendig har fritidsboligen heltre fyllingsdører.

Plassbygde senger/køyesenger på soverom.

Verditakst

Kr 1 450 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Det er en sprekk i grunnmur, den ble oppdaget ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Takstmann vurderte ikke sprekken som noe problem

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja. Det er spor etter mus på badetrom, men de har aldri medført noen skade.

Pkt. 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. Rettet avvik i kontrollrapport. Arbeid utført av Trio Elektro

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Ja.

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja. Kontroll ble utført mars 2023. Avvik ble rettet opp av Trio elektro juli samme år.

Pkt. 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? - Ja. Ny Reguleringsplan for Gomostølen hyttegrend ble vedtatt av Nord-Aurdal kommune 2023.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Gang, stue/kjøkken, tre soverom, vaskerom og toalettrom/dusj.

Terrasse ved inngangsparti, ca. 17 m². Terrasse mot vestlig og nordlig retning, ca. 30 m².

Standard

Velkommen til Vaset og Oskarsbakkin 6, som ligger åpent og fritt til med gode

solforhold og nydelig utsikt utover Vaset og til fjellene i Jotunheimen. Her er det lett å finne roen og bare nyte fjellet, for hytta ligger usjenert til og har en stor og romslig eiertomt.

Dette er et sted hvor en kan kose seg uavhengig om en er få eller mange på hyttetur. Den fine naturtomta og de store terrassene gir mulighet for mye utetid for både store og små. Om noen vil ut på tur, er det bare å gå rett ut i fin natur og følge fine stier opp på snaufjellet. Vinterstid er det bare å spenne på seg langrennsskiene, og om en ønsker en tur i alpinbakken er det om lag 1 km å kjøre til bakken.

Hytta har som nevnt to terrasser, en utenfor stua og en i forbindelse med inngangspartiet. Terrassene er på hhv. 30 m² og 17m², så her er det god plass til utemøbler m.m.

Inne i hytta er det en lys og romslig gang med god garderobeplass og utgang til terrasse. Den vakre utsikten utover området kan en også nyte fra den lyse og hyggelige stua. Her er det fin plass til både sofa- og spisegruppe, og fra begge sittegruppene kan en nyte synet av flammene i en åpen plassmurt peis med naturstein. Ved siden av peisen er det vedovn som gir lun og god varme til rommet.

Fra stua er det delvis åpent inn til kjøkken med heltre innredning. Kjøkkeninnredning har over- og underskap, hvor enkelte av overskapene også kan åpnes fra stue. Innredningen har heltre benkeplate og oppvaskkum av stål med gråvannsavløp til terreng. Frittstående komfyr og kjøl-/frysenskap.

I hytta er det tre soverom med til sammen 8 sengeplasser, så her kan en enkelt samle både store og små til en koselig helg på fjellet. På soverommene er det plassbygde senger, med praktiske oppbevaring kasser på hjul under sengene. De 8 sengeplassene er fordelt med to plasser på ett rom, fem på ett og en på det siste.

I hytta er det et enkelt vaskerom og et eget toalettrom, begge rom med tregulv og panel på vegger og i himling. På vaskerommet er det benk med nedfelt servant og gråvannsavløp, samt plassbygde hyller med forheng. På toalettrommet er det montert enkelt dusjkabinett med vann fra beholder og vannpumpe. Bido med snurreddløsning og kammer i kryprom.

På tomta er det også et eldre, enkel utvendig bod for lagring av ved m.m. Boden henger sammen med hytta.

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

UTVENDIG

Taktekking - TG3

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak;

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Må påregnes utskifting av taktekking som følge av alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag - TG2

Montert takrenner av sortlakkert stål, nedløp på enkelte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon - TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående ukantet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning/yttervegger fra byggeår, må hensyntas vedlikeholdsbehov og sprekkdannelser i kledningsbord. Ved ytterligere tiltak anbefales etterisolering.

Manglende tilstrekkelig lusing/musetetting, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Opplyst at mus har forekommet inn på toalettrom/bad (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas i konstruksjoner forøvrig)

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft - TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter.

Bemerket manglende lufting og trolig også begrenset isolering jmf referansenivå.

Trolig vil kondens og isdannelse på konstruksjon forekomme da konstruksjonen ikke er oppført for strøm med oppvarming kan/vil føre til varme i hytta stabilt over lengere perioder noe som forårsaker at nullpunktet i konstruksjonen flytter seg ut i konstruksjon og kondensering av takkonstruksjonen vil oppstå. Må derfor ettersees ved bruk og ikke påsettes høye temperaturer vinterstid før evt tiltak av konstruksjoner foretas. Tiltak med etablering av lufting og etterisolering bør vurderes ved skifte av takteking. Ikke synlig bærekonstruksjon, men tak bør ettersees vinterstid og snø fjernes fra tak ved mye snø.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer - TG2

Doble 1+1-lags vinduer, 1-lags enkle vinduer og et 2-lags isolerglassvindu fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Doble og et-lags vindu fra byggeår er preget av elde og slitasje, vindu i gang er seget ned i glass og midlertidig tiltak med lekt er montert. Må påregnes utskifting av de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører - TG2

Hovedytterdør av tre i stalldør, adkomst til gang.

Ytterdør av tre, fra vestlig retning med adkomst til gang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på dører, ytterdør fra vestlig retning er enkel uisolert dør og bør påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG3

Terrasse ved inngangsparti på 17 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse mot vestlig og nordlig retning på 30 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i konstruksjon med årsak med setninger/fundamenteringsmetode der enkel fundament på terreng.

Tiltak med oppretting av terrasser bør foretas.

Rekkverkshøyde på terrasse mot nord/vestlig retning er for lavt ihenhold til krav.
Vedlikeholdsbehov av terrasser.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater - TG2

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting/oppussing av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat).

Bemerket knirk og med skade stedvis i gulvbord med nedbøyning, nedbøyninger er bemerket ved gulvbord-ende/skjøt.

Stedvis gjenstående arbeid/finish med løse overganger og glipper i vegger/enkelte rom

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bør vurderes tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 45 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltaksbehov bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon - TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted - TG2

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak.

Åpen plassmurt peis i stue pusset med malt utførelse og naturstein, skifer på gulv foran ildsted.

Vedovn på ene side av peis i stue.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn sist 30.11.2023, jmf eier er avvik lukket.

Vurdering av avvik:

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

Avstand til brennbart materiale på gulv og vedbrensel er for nært ihenhold til krav om avstand. Skifer på gulv har løsnet og tiltak bør foretas.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller - TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Manglende ventilrister på mur.

Stedvis glipper/utettheter i stubbeloft, anbefaler tiltak for innganger mot skadedyr, (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Må foretas lokale tiltak for å lukke avvik.

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører - TG2

Innvendig har fritidsboligen heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG2

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på innredning, det er registret slitasje der vedlikehold/oppussing bør foretas. (ved ytterligere tiltak vil kostnadsestimat avvike)

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

VASKEROM

Overflater og konstruksjon - TG2

Vaskerom enkelt for hygienisk bruk med tregulv, trepanel på vegger og himling. Etablert med utslagvask og benkeplate med skap i hyller og forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom er oppført som enkelt vaskerom kun for hygienisk bruk, ansees ikke som våtrom da det ikke er innlagt vann eller avløp.

Konstruksjoner er ikke oppført som våtrom da det bla. mangler sluk, tettesjikt mm. Ved endret bruk må rommet i din helhet renoveres.

TOALETTROM/DUSJ

Overflater og konstruksjon - TG2

Toalettrom/bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert enkelt dusjkabinett med vann fra beholder og vannpumpe, bido med snurredoløsning og kammer fra kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann

fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter - TG2

Bygningen har grunnmur i betong med løse/innpusset lettklinkerblokker over og betongpilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Terrengforhold - TG2

Naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørk og spredt barskog ca 930 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges delvis møblert. Hvitevarer, tv, sofa og tepper medfølger. Parabolantenne og dekoderen følger også med.

Med i handelen følger ikke dyner, puter og sengeklær, samt løpere og bordbrikker.

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

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

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Forsikringsselskap

If

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Det er registrert, anmerkning etter tilsyn og feiling på denne adressen.

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 09.10.2023.

Anmerkning 1: Røykrør

Kommentar: Under tilsynet oppdaget vi at røykrør fra ildsted er ført for langt inn i skorsteinen.

Røykrøret skal avsluttes kant i kant med skorsteinens innerside. Dette gjelder fra din Ulefoss.

Anmerkning 2: Røykvarsling

Kommentar: Din røykvarsler/e er plassert feil, dette kan gi et senere varsel dersom brann skulle oppstå. Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 centimeter fra vegg.

Det blir kjøpers ansvar og kostnader å påse retting.

Tilsynsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 22.03.2023

Forbruk 2024: 6821 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Feiegebyr pr år: kr. 179,-

Tilsynsgebyr pr år: kr. 179,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.562,-

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

Info formuesverdi

Selger opplyser at grunnlaget for hennes beregning av formuesskatt på denne eiendommen er kr. 172.974,-

Vi har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr.50,- pr tur eller årskort.

Brøyting - avhenger av bruk. Selger betalte kr. 1.950,- for vinteren 2023/2024.

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 68 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3451/47/68:

09.01.1968 - Dokumentnr: 81 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 82 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 83 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1997 - Dokumentnr: 4619 - Jordskifte

GRENSEGANG

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1968 - Dokumentnr: 2216 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:47 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1391687 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:47 Bnr:68

09.01.1968 - Dokumentnr: 82 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:47 Bnr:14
Rettighet hefter i: Knr:3451 Gnr:47 Bnr:185
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

- Selger har fremlagt tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det som på de originale tegningene er "badstue/vaskerom" benyttes i dag som soverom. To av de små soverommene er gjort om til 1 større soverom. Sammen med dette ble også kjøkkenet på de originale tegningene bak peisen, flyttet til hjørnet av rommet der det står i dag.
Deler av badrommet er bygd på i senere tid og er ikke på de originale tegningene.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Selger skriver:

Hytta ble bygd i 1966. Den er arkitekttegnet av Kitten og Martin Ramstad som også var de første eierne av hytta. (De har også tegnet nabohyttene).

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Vann medbringes. Det er mulig å fylle vann på Vasetsenderet.

Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Toalettløsning er biodo på toalettrom i hytte. Snurreddass med 4 kammer, hvorav 3 kammer nå er tomme. Det fjerde er brukt litt, men blir ikke tømt før overtagelse.

Det opplyses om at det foreligger planer om utbygging av vann og avløpsanledning via kommunal ledning til område, ikke kjent oppstart av denne. Ihht reguleringsplanen plikter også eksisterende eiendommer å koble seg til det offentlige nettet for vann og avløp når dette etableres.

Selger er ikke kjent med noen offentlig plan rundt dette, men hun opplyser at: "Det er tatt privat initiativ blant hyttenaboer i Oskarsbakkin for å få lagt opp vann og avløp langs veien. Foreløpig planforslag har vært tatt positivt imot i kommunen, men ingen offisiell behandling eller godkjenning er planlagt ennå så vidt vi vet. "

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/>

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 3 108 m

KPHensynsonenavn: 910_133

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 0542DR231

Navn: GOMOSTØLEN HYTTEGREND

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/767/>

Gomost%3b8len hyttegrend_Planbestemmelser Vedtatt.pdf

Delarealer:

Delareal: 3 038 m

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltnavn: BFF1

Delareal: 70 m

Formål: Kjøreveg

Feltnavn: SKV1

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Viktig friluftslivsområde
- Naturtyper - verdsatte
- Moderat til lav forekomst av radon
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

Hytta vil være ferdig vasket ved visning. Etter dette tas kun enkel gulvvask før overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 600 (Omkostninger totalt)

59 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 749 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,- visning per stk.

kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistår av

Ingrid Skrindsrud

Eiendomsmeglerfullmektig

ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

20.08.2025





























Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Oskarsbakkin 6, 2960 RØN
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 47, bnr. 68

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 11138-1566

Referansenummer: BP1014

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024486



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Vaset nedenfor Gomobu i Nord Aurdal kommune. Ligger usjenert fint til med gode solforhold og flott utsikt til bla. Ålfjell, Grønsennknippa mm. Beliggende med kort avstand til bla. butikk, restauranter, kafe og alpinbakke. Det er fint turterreng i området sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet stort løypenett. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 20 km.

Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1966 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd toalettrom i 1997. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse satt utifra alder/slitasje der bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid. Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningen har grunnmur i betong med løse/innpusset lettklinkerblokker over og betongpilarer.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående ukantet bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av asfaltapp. Montert takrenner av sortlakkert stål, nedløp på enkelte.

Doble 1+1-lags vinduer, 1-lags enkle vinduer og et 2-lags isolerglassvindu fra 1990.

Hovedytterdør av tre i stalldør, adkomst til gang. Ytterdør av tre, fra vestlig retning med adkomst til gang

Terrasse ved inngangsparti på 17 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse mot vestlig og nordlig retning på 30 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Teglsteinspipe. Heldekkemde beslag på pipe over tak.

Åpen plassmurt peis i stue pusset med malt utførelse og naturstein, skifer på gulv foran ildsted.

Vedovn på ene side av peis i stue.

Innvendig har fritidsboligen heltre fyllingsdører.

Plassbygde senger/køyesenger på soverom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom/bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert enkelt dusjkabinett med vann fra beholder og vannpumpe, bido med snurreddølsning og kammer fra kryprom. Vaskerom enkelt for hygienisk bruk med tregulv, trepanel på vegger og himling. Etablert med utslagvask og benkeplate med skap i hyller og forheng.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.
Sikringskap med skrusikringer og en automatsikring samt fjernavleser som er plassert i sikringsskap i gang.
Skiftet avleser i 2017. Foretatt elkontroll i 2023, avvik utbedret i 2023.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørk og spredt barskog ca 930 m.o.h.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

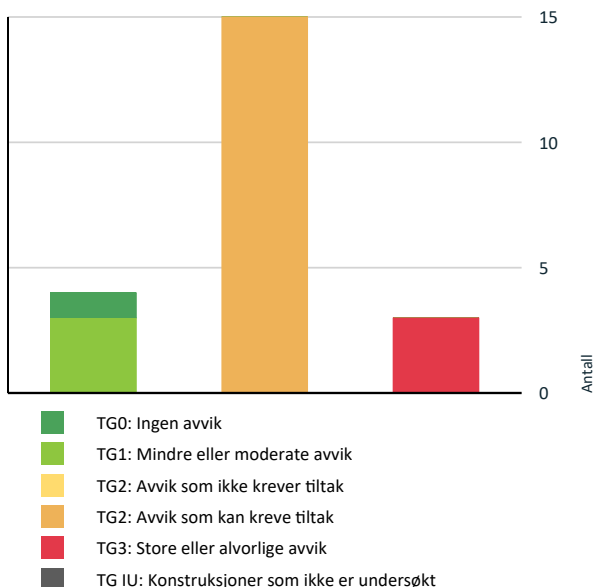
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

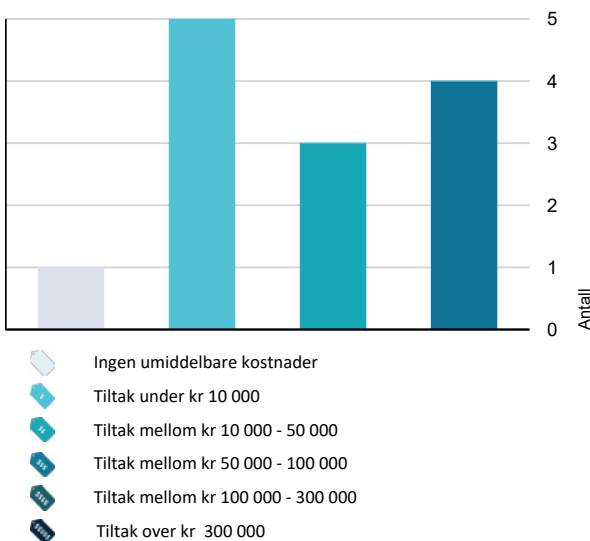
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 47/68 i Nord Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. 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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom/dusj > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	Skiftet takteking
1997	Tilbygg	Tilbygd toalettrom/bad
1997	Modernisering	Skiftet grunnmur på deler av opprinnelig del og bygget terrasse mot vestlig retning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

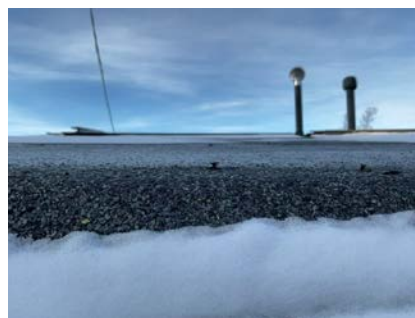
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Må påregnes utskifting av takteking som følge av alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitasje



Spikeropptrekk

Nedløp og beslag

Montert takrenner av sortlakkert stål, nedløp på enkelte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående ukantet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning/yttervegger fra byggeår, må hensyntas vedlikeholdsbehov og sprekkdannelse i kledningsbord. Ved ytterligere tiltak anbefales etterisolering.

Manglende tilstrekkelig lusing/musetetting, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak. Opplyst at mus har forekommet inn på toalettrom/bad (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas i konstruksjoner forøvrig)

Konsekvens/tiltak

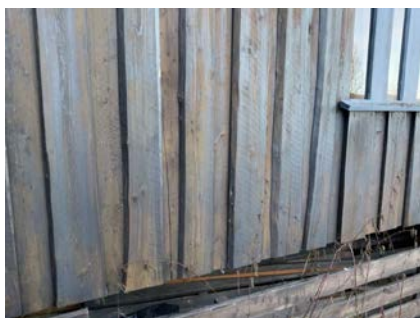
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse og slitasje på kledning



Vedlikeholdsbehov

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Bemerket manglende lufting og trolig også begrenset isolering jmf referansenivå. Trolig vil kondens og isdannelse på konstruksjon forekomme da konstruksjonen ikke er oppført for strøm med oppvarming kan/vil føre til varme i hytta stabilt over lengere perioder noe som forårsaker at nullpunktet i konstruksjonen flytter seg ut i konstruksjon og kondensering av takkonstruksjonen vil oppstå. Må derfor ettersees ved bruk og ikke påsettes høye temperaturer vinterstid før evt tiltak av konstruksjoner foretas. Tiltak med etablering av lufting og etterisolering bør vurderes ved skifte av taktekking. Ikke synlig bærekonstruksjon, men tak bør ettersees vinterstid og snø fjernes fra tak ved mye snø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Vinduer

Doble 1+1-lags vinduer, 1-lags enkle vinduer og et 2-lags isolerglassvindu fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Doble og et-lags vindu fra byggeår er preget av elde og slitasje, vindu i gang er seget ned i glass og midlertidig tiltak med lekt er montert. Må påregnes utskifting av de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Preget av elde og slitasje



Kondensering og sprekkdannelse i kitt

! TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre i staldør, adkomst til gang.

Ytterdør av tre, fra vestlig retning med adkomst til gang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på dører, ytterdør fra vestlig retning er enkel uisolert dør og bør påregnes utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 17 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Terrasse mot vestlig og nordlig retning på 30 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i konstruksjon med årsak med setninger/fundamenteringsmetode der enkel fundament på terreng.
Tiltak med oppretting av terrasser bør foretas.
Rekkverkshøyde på terrasse mot nord/vestlig retning er for lavt ihenhold til krav.
Vedlikeholdsbehov av terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

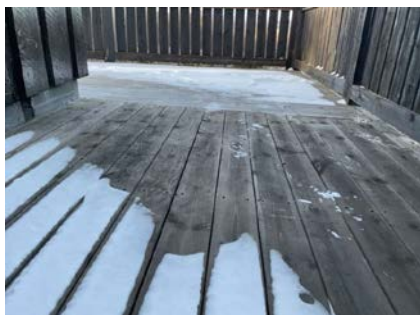
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedlikeholdsbehov av terrassegulv ved inngang



Skjevheter på konstruksjon av dratt ut innfesting mot vegg



Enkel fundamentering er årsaksammenheng med skjevheter i konstruksjoner

INNVEG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkert heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

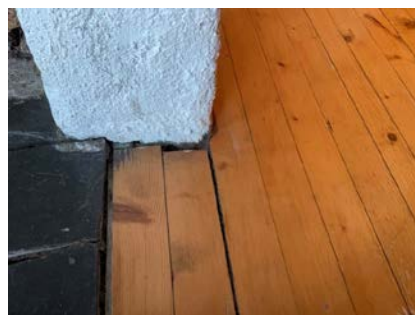
Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og utskifting/oppussing av enkelte rom bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. (ikke medtatt utskifting av alle gulv/vegger i kostnadsestimat og ved ytterligere utskifting vil dette overstige estimat)
Bemerket knirk og med skade stedvis i gulvbord med nedbøyning, nedbøyninger er bemerket ved gulvbord-ende/skjøt.
Stedvis gjenstående arbeid/finish med løse overganger og glipper i vegger/enkelte rom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

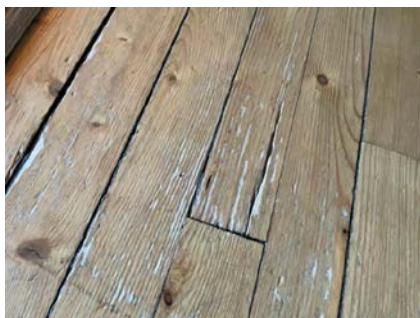
Bør vurderes tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

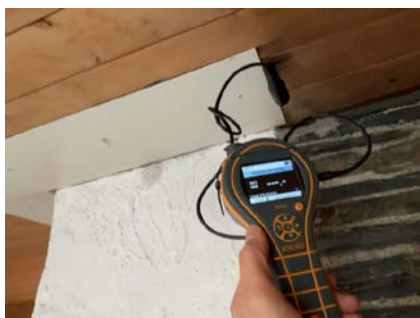


Knirk i gulv stedvis

Tilstandsrapport



Skade i gulvende med nedbøyning



Fuktskjold ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Glippe i skjøt fra bad, stedvis glipper i overganger og fare for inngangs fra mus/skadedyr.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 25 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 45 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltaksbehov bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Heldekkende beslag på pipe over tak. Åpen plassmurt peis i stue pusset med malt utførelse og naturstein, skifer på gulv foran ildsted. Vedovn på ene side av peis i stue.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt tilsyn sist 30.11.2023, jmf eier er avvik lukket.

Vurdering av avvik:

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

Avstand til brennbart materiale på gulv og vedbrensel er for nært ihenhold til krav om avstand. Skifer på gulv har løsnet og tiltak bør foretas.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bom (hullrom) og løs skifer på gulv



Nært brennbart materiale

TG 2 Krypjkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Manglende ventilrister på mur.

Stedvis glipper/utetheter i stubbeloft, anbefaler tiltak for innganger mot skadedyr, (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner)

Krypjkjeller er generelt en risikokonstruksjon fordi det er utsatt for fuktpåkjenning fra grunn og terreng.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Må foretas lokale tiltak for å lukke avvik.

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde senger/køyesenger på soverom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

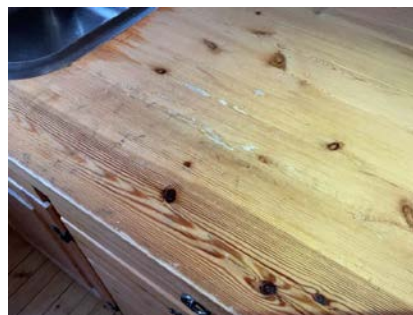
- Det er påvist andre avvik:

Må hensyntas alder på innredning, det er registrert slitasje der vedlikehold/oppussing bør foretas. (ved ytterligere tiltak vil kostnadsestimat avvike)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje

SPESIALROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom enkelt for hygienisk bruk med tregulv, trepanel på vegger og himling. Etablert med utslagvask og benkeplate med skap i hyller og forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerom er oppført som enkelt vaskerom kun for hygienisk bruk, ansees ikke som våtrom da det ikke er innlagt vann eller avløp, Konstruksjoner er ikke oppført som våtrom da det bla. mangler sluk, tettesjikt mm. Ved endret bruk må rommet i din helhet renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETROM/DUSJ

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert enkelt dusjkabinett med vann fra beholder og vannpumpe, bido med snurreddeløsning og kammer fra kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sikringsskap med skrusikringer og en automatsikring samt fjernavleser som er plassert i sikringsskap i gang. Skiftet avleser i 2017. Foretatt elkontroll i 2023, avvik utbedret i 2023.

Videre opplyses det fra eier:

- Ny kurs til toalett er montert i 2013.
- Jordfeil på vaskerom er rettet i 2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Men som følge av eldre anlegg og skrusikringer må det foretas etterhvert oppgraderinger.



Sikringsskap

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarsler?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong med løse/innpusset lettklinkerblokker over og betongpilarer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.



Sprekk i mur



Skjevhet i piler som ikke er sentrert med veggens bærekonstruksjon



Sprekker i grunnmur



! TG 2 Terrengforhold

Naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørk og spredt barskog ca 930 m.o.h.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Fritidsbolig: Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Båtånvegen 98 ,2960 RØN 0 m² 0 0 sov	18-12-2022		1 400 000		1 400 000	
2 Oskarsbakkin 7 ,2960 RØN 60 m² 1996 2 sov	20-03-2023	1 950 000	2 000 000		2 000 000	33 333
3 Stubbesethøgde 22 ,2960 RØN 48 m² 1968 2 sov	03-03-2020	1 550 000	1 600 000		1 600 000	33 333
4 Saukollvegen 47 ,2960 RØN 60 m² 1963 3 sov	25-09-2023	1 700 000	1 700 000		1 700 000	28 333
5 Oskarsbakkin 24 ,2960 RØN 78 m² 1965 3 sov	26-02-2024	2 250 000	2 150 000		2 150 000	27 564
6 Båtånvegen 65 ,2960 RØN 54 m² 1969 3 sov	18-08-2019	1 390 000	1 350 000		1 350 000	25 000
7 Stubbesethøgde 15 ,2960 RØN 69 m² 1970 2 sov	07-10-2024	1 800 000	1 725 000		1 725 000	23 958
8 Vasetlivegen 85 ,2960 RØN 56 m² 1976 2 sov	05-03-2020	1 400 000	1 200 000		1 200 000	21 429

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	4 056
Forsikring (jmf eier)	Kr.	1 685
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	950 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

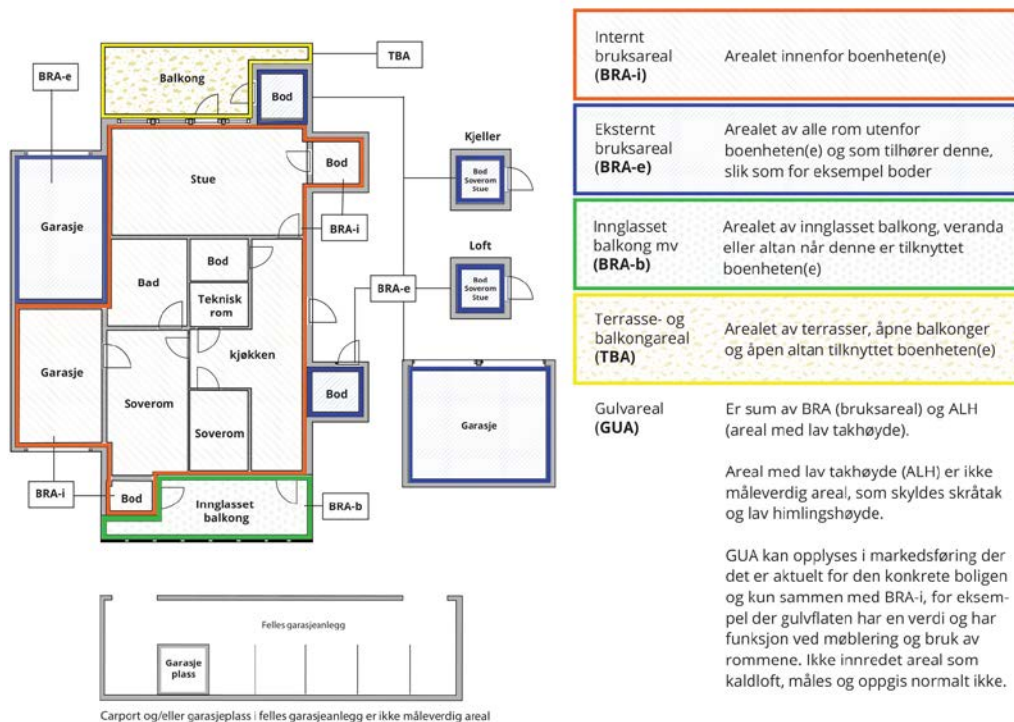
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	67			67	47
SUM	67				47
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Toalettrom/dusj, Vaskerom, Soverom 3		

Kommentar

Utvendig enkel plassbygd bod på oversiden retning mot innkjørsel, bygget i enkle konstruksjoner med plassbygd dør av tre og jordgulv. Har ikke målbart areal pga ikke tett bygning og ikke godkjent type gulv.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne alder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Nina Jacobsen	Kunde
	Knut Kjølberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	47	68		0	3107.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Oskarsbakkin 6

Hjemmelshaver

Jacobsen Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Vaset nedenfor Gomobu i Nord Aurdal kommune. Ligger usjenert fint til med gode solforhold og flott utsikt til bla. Ålfjell, Grønsennknippa mm. Beliggende med kort avstand til bla. butikk, restauranter, kafe og alpinbakke. Det er fint turterreng i området sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet stort løypenett. Avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 20 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med innkjørsel av naturvei/adkomst og parkering ved hytte.

Tilknytning vann

Vann må medbringes.

Tilknytning avløp

Toalettløsning er biodo på toalettrom i hytte. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan Gomostølen hyttegrennd, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørk og spredt barskog ca 930 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at det foreligger planer om utbygging av vann og avløpsanledning via kommunal ledning til område, ikke kjent oppstart av denne.

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	20.11.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.11.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegning fremlagt av eier, dette er ikke byggemeldt tegninger og tegninger for eiendommen er ikke byggemeldt/tinglyst. Dette er utarbeidet tegning for planlagt utvidelse/påbygg som ikke ble gjennomført	Gjennomgått		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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/BP1014>

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.	
1201250098	

Selger 1 navn
Nina Jacobsen

Gateadresse	
Oskarsbakkin 6	

Poststed	Postnr
RØN	2960

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 eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250098

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en sprekk i grunnmur, den ble oppdaget ved utarbeidelse av tilstandsrapport. Takstmann vurderte ikke sprekken som noe problem

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er spor etter mus på baderom, men de har aldri medført noen skade

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

Rettet avvik i kontrollrapport

Arbeid utført av

Trio Elektro

Filer

[Garanti og erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg - 2.pdf](#)

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

Beskrivelse

Kontroll ble utført mars 2023. Avvik ble rettet opp av Trio elektro juli samme år.

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

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Ny Reguleringsplan for Gomostølen hyttegrend ble vedtatt av Nord-Aurdal kommune 2023.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201250098

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Jacobsen	dc6134455c9eb22537222 4778a97dbed8d1bf235	06.08.2025 16:34:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250098

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 68	Kommune:	3451 Nord-Aurdal
Adresse:		Grunnkrets:	309 Hippe
Veiadresse:	Oskarsbakkin 6, gatenr 1362	Valgkrets:	1 Nord-Aurdal
	2960 Røn	Kirkesogn:	3100104 Ulnes
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kåsi Kåva	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.06.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 107,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020		Mottaker	3451/47/68	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020				
Kartforretning	Forretning: 02.10.2012		Avgiver	3451/47/10	-9 807,0
	Matrikkelført: 28.11.2012		Berørt	0542/47/14/1	0,0
			Berørt	3451/46/6	0,0
			Berørt	3451/46/29	0,0
			Berørt	3451/46/40	0,0
			Berørt	3451/47/14	0,0
			Berørt	3451/47/14/3	0,0
			Berørt	3451/47/66	0,0
			Berørt	3451/47/67	0,0
			Berørt	3451/47/68	0,0
			Berørt	3451/47/69	0,0
			Berørt	3451/47/72	0,0
			Mottaker	3451/47/163	9 807,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 12.12.2008		Avgiver	3451/47/10	-10 463,8
	Matrikkelført: 12.12.2008		Berørt	0542/47/14/1	0,0
			Berørt	3451/46/6	0,0
			Berørt	3451/46/29	0,0
			Berørt	3451/46/40	0,0
			Berørt	3451/47/14	0,0
			Berørt	3451/47/14/3	0,0
			Berørt	3451/47/66	0,0
			Berørt	3451/47/67	0,0
			Berørt	3451/47/68	0,0
			Berørt	3451/47/69	0,0
			Berørt	3451/47/72	0,0
			Mottaker	3451/47/163	10 463,7
Feilretting	Forretning: 01.01.2000		Avgiver	3451/47/68	0,0
	Matrikkelført: 28.02.2019				
Skylddeling	Forretning: 17.06.1968		Avgiver	3451/47/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/47/68	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	3451/47/15/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3451/47/15/2	0,0
			Mottaker	3451/47/35	0,0
			Mottaker	3451/47/46	0,0
			Mottaker	3451/47/48	0,0
			Mottaker	3451/47/56	0,0
			Mottaker	3451/47/66	0,0
			Mottaker	3451/47/67	0,0
			Mottaker	3451/47/68	0,0
			Mottaker	3451/47/69	0,0
			Mottaker	3451/47/71	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	0542/Eierløs(er) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	0542/47/14/1	0,0
		Mottaker	0542/47/14/2	0,0
		Mottaker	3451/46/6	0,0
		Mottaker	3451/47/2	0,0
		Mottaker	3451/47/9	0,0
		Mottaker	3451/47/10	0,0
		Mottaker	3451/47/11	0,0
		Mottaker	3451/47/13	0,0
		Mottaker	3451/47/14	0,0
		Mottaker	3451/47/15	0,0
		Mottaker	3451/47/15/1	0,0
		Mottaker	3451/47/15/2	0,0
		Mottaker	3451/47/21	0,0
		Mottaker	3451/47/32	0,0
		Mottaker	3451/47/35	0,0
		Mottaker	3451/47/46	0,0
		Mottaker	3451/47/48	0,0
		Mottaker	3451/47/50	0,0
		Mottaker	3451/47/55	0,0
		Mottaker	3451/47/56	0,0
		Mottaker	3451/47/66	0,0
		Mottaker	3451/47/67	0,0
		Mottaker	3451/47/68	0,0
		Mottaker	3451/47/69	0,0
		Mottaker	3451/47/71	0,0
		Mottaker	3451/47/82	0,0
		Mottaker	3451/47/91	0,0
		Mottaker	3451/47/148	0,0
		Mottaker	3451/47/157	0,0
		Mottaker	3451/48/1	0,0
		Mottaker	3451/48/2	0,0
		Mottaker	3451/48/8	0,0
		Mottaker	3451/49/1	0,0
		Mottaker	3451/49/9	0,0
		Mottaker	3451/49/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oskarsbakkin 6	Fritidsbolig	80,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	80,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	80,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	158004569			Antall etasjer:		1

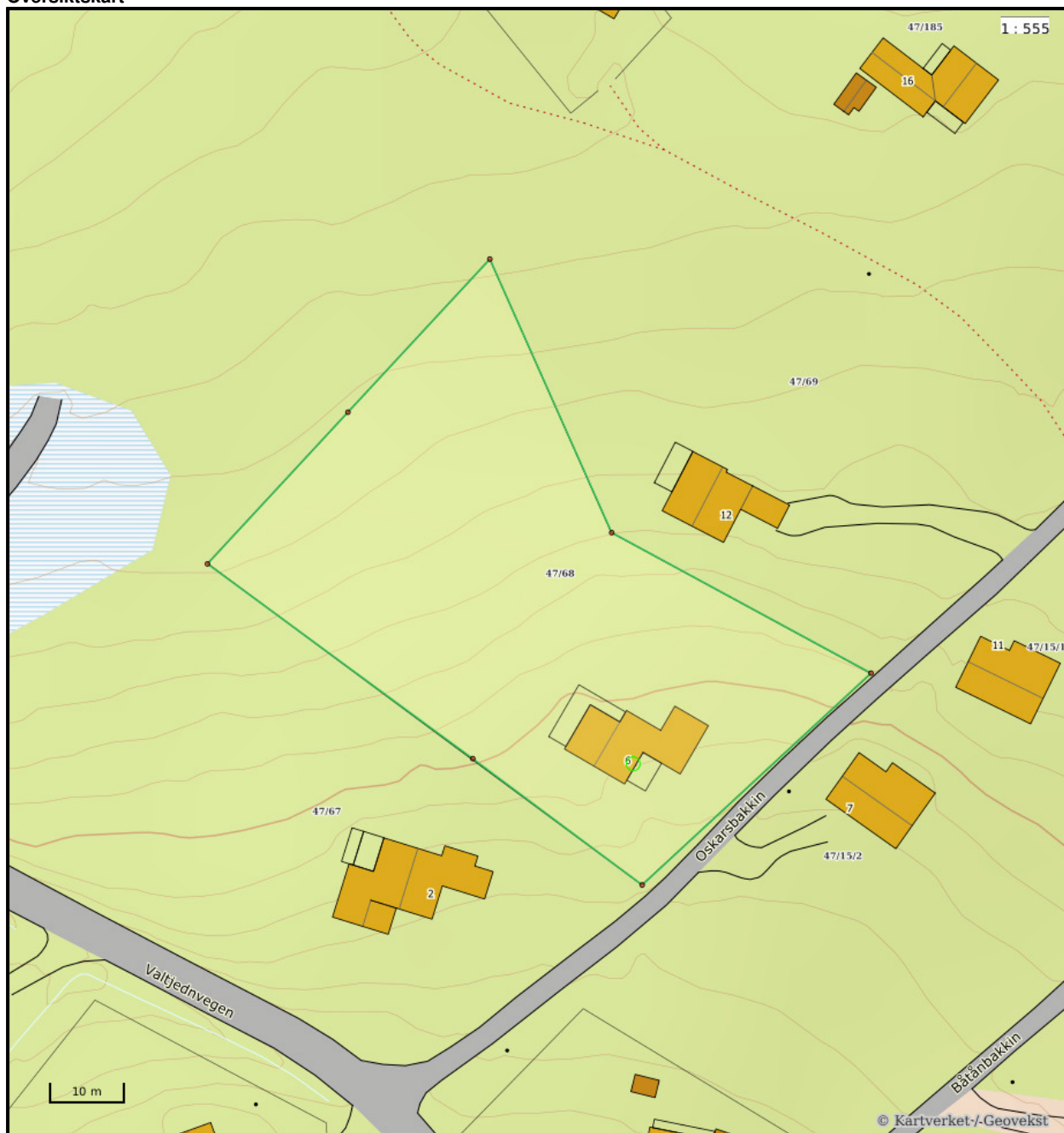
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

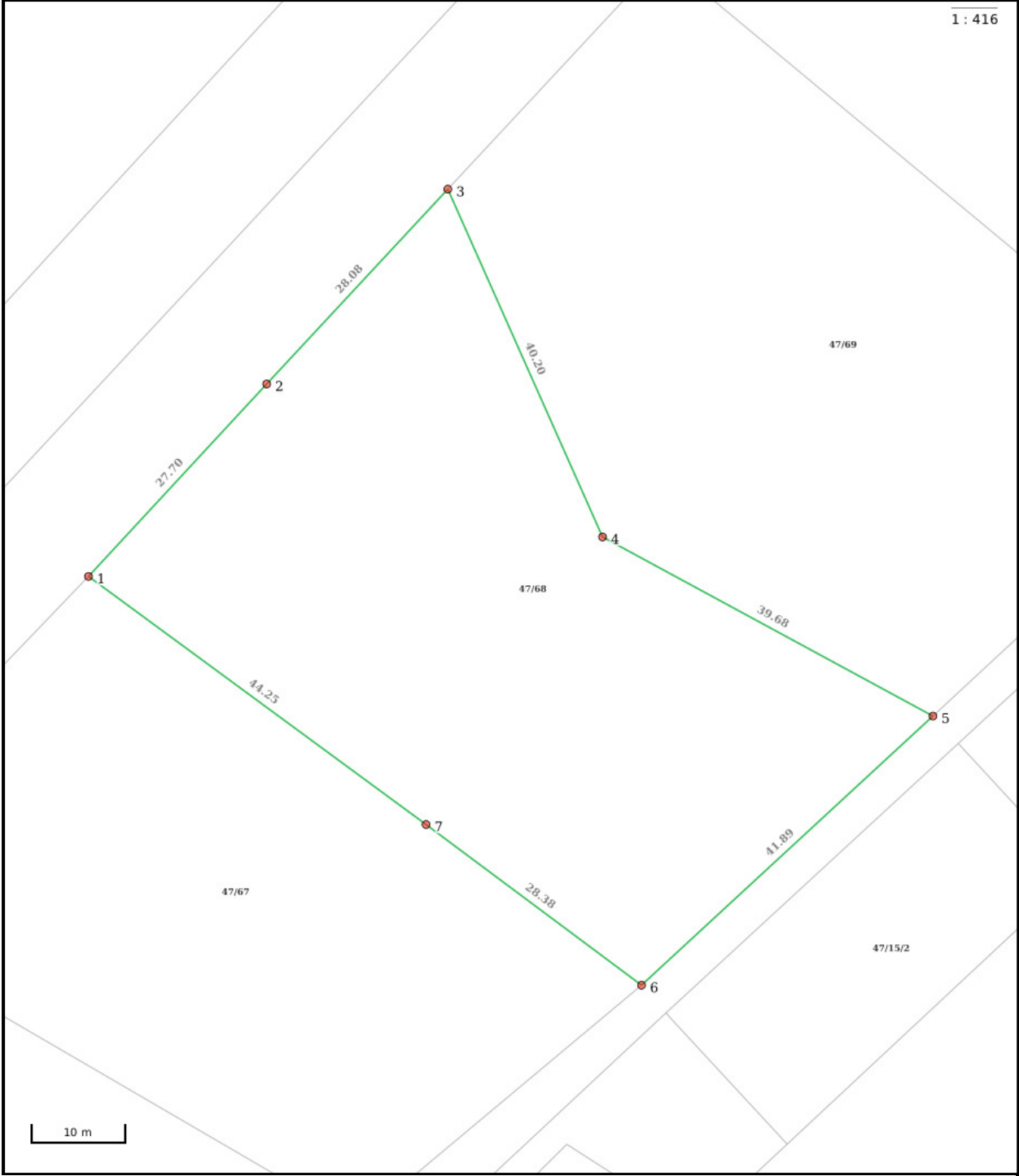
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 107,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 761 002,56	499 448,53	27,70m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 761 024,52	499 465,41	28,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
3	6 761 046,75	499 482,57	40,20m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 761 011,67	499 502,21	39,68m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 760 996,03	499 538,68	41,89m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 760 964,91	499 510,64	28,38m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 760 979,72	499 486,43	44,25m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oskarsbakkin 6, 2960 RØN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	3 108 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_133	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542DR231
Navn	GOMOSTØLEN HYTTEGREND

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.06.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/767/Gomost%c3%b8len%20hyttegrenn_Planbestemmelser%20Vedtatt.pdf		
Delarealer	Delareal	3 038 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
	Feltnavn	BFF1	
	Delareal	70 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	SKV1	

Reguleringsplan for Gomostølen Hyttegrennd

Reguleringsbestemmelser

PlanID 052DR231

Saksnummer

1. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

- A. Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Det er tilknytningsplikt for offentlig vann og avløp for nye fritidsboliger. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget er ferdigstilt til den enkelte tomt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Det er en forutsetning for å tillate tiltak som innebærer påkobling til VA-nettet, at renseanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet til dette.
- B. Før område BFF1 kan bygges ut, skal skiløypetraséen som i dag går gjennom området, legges om i henhold til plankartet.
- C. Ved fradeling av nye tomter må det dokumenteres vegrett.
- D. Før det kan deles fra nye tomter som sokner til vegene SKV2 (ny) og SKV4 (Skørvestølsvegen), så må frisiktsone mellom disse vegene og SKV1 (Valtjednvegen) være etablert i tråd med plankartet.
- E. Før det tillates fradelinger av nye tomter innenfor planområdet skal det foreligge en plan for overvannshåndtering for de nye tomtene i planområdet som skal godkjennes av kommunen. Overvannsplanen kan følge rapport fra Skred AS 21203-01-1. datert 10.09.2021, kapittel 10, med etablering av flomveier (H410_1-6), fordrøyningsystem mv.
Før byggetillatelse kan gis skal det for:
- byggeområdene BFF1-BFF30, være etablert flomveier i infrastruktursonene H410_1-3.
 - byggeområdene BFF31-BFF42, være etablert flomvei i infrastruktursonen H410_4.
 - byggeområdene BFF78-BFF83, være etablert flomvei i infrastruktursonen H410_5.
 - byggeområdene BFF57-BFF64 og BFF72-73, være etablert flomvei i infrastruktursonen H410_6.
- F. Etablering av nye og oppgradering av eksisterende kryssinger av vassdrag med veger skal gjøres i hht. rapport fra Skred AS 21203-01-1. datert 10.09.2021, kapittel 9.
- G. Det er krav om en godkjent situasjonsplan for område før området BFK1 kan bygges ut. Situasjonsplanen skal godkjennes av planutvalget.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Regulerte tomter – inngjerding

- Tomter er regulert med juridisk linje «regulert tomtegrense», og skal opprettes i tråd med dette. Tomter kan ikke deles. Dette så sant ikke annet fremgår eksplisitt av bestemmelsene.
- Oppføring av gjerde rundt hyttetomter er tillatt med et inngjerdet areal på inntil 500 m². Disse 500 m² kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomte.
- Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter. Gjerdet skal ikke settes nærmere tomtegrense enn 2 meter for å sikre fri passasje. Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjernet.

Terrenginngrep og vegetasjon – krav til byggesøknad

- Ved inngrep i terrenget skal dette gjøres på mest mulig skånsom måte. Etter utført terrenginngrep skal det revegeteres med stedegen vegetasjon, eller tilsås med naturgrasfrøblanding. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det.
- For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal det ikke fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut fra opprinnelig terreng. Horisontal utfylling skal uansett ikke medføre terrengendring på mer enn 2 meter målt vertikalt, i så fall må horisontal utfylling reduseres. Se vedlagt illustrasjon.
- Ved søknad/melding om tiltak, skal det være med situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak. Kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leveres med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærmet massebalanse i tverrsnittet.
- Alle arealformål innenfor planen kan nyttes for framføring av nedgravd infrastruktur som ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler mm. Unntaket er areal under hensynssone for rikmyr H560 og hensynssone for kulturminner H570. Man skal videre unngå graving gjennom myr i størst mulig grad.

Opparbeiding av området og tomt – utseende – krav til biloppstillingsplasser

- Flaggstenger, vindmøller, frittstående solcelleanlegg og portaler er ikke tillatt innenfor planområdet. Portstolper skal ikke være høyere enn 2 meter over vegbanen.
- Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (oppromsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per tomt som skal dekke parkering på egen tomt. Kravet om utvendige biloppstillingsplasser avløses ved bygging av garasje. Da reduseres kravet med antall plasser i garasjen. Oppstilling av bobiler/campingvogner/brakker på tomte er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.
- Nye tekniske anlegg; ledninger for vann, kloakk, strøm, TV, data mv. skal legges i bakken. Framføring skal helst skje langs veger, eller VA-traseer. Planer for fellesanlegg skal være godkjent av kommunen før graving kan igangsettes.

Byggeskikk - belysning

- Byggeskikkrettlederen for Valdres (2011) skal legges til grunn i byggesøknader.

- Det er kun tillatt med funksjonell inngangsbelysning på bebyggelse/ hyttene. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer – ikke bevegelsessensor.

Avløp og renovasjon

- Når det blir etablert offentlig vann og avløp til området, plikter også eksisterende eiendommer som har etablert eller som etablerer utslipp å koble seg til det offentlige nettet både for vann og avløp. Dette etter plan og bygningsloven §27-1 og 27-2, jfr. §30-6. Anneks med utslipp skal også koples til det offentlige VA-nettet.
- Den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal brukes.

Ikke-kjente kulturminner

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, 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 Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Overvannshåndtering og flom

- Avrenning fra hyttefeltet skal ikke føre til økt flomfare nedstrøms. Generelt skal prinsipp om infiltrasjon, fordrøyning og trygg avledning følges på den enkelte tomt. Herunder skal tette flater unngås, og naturlig terreng bevares i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av nedbør.
- Håndtering av overvann i planområdet skal gjøres ihht. godkjent plan for overvannshåndtering, ref. rekkefølgebestemmelsene bokstav E.
- Kulverter og stikkrenner der vassdrag krysser veger i planområdet skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag, jfr rekkefølgebestemmelsene bokstav F, og rapport utarbeidet av Skred AS med dokumentnr. 21203-01-1, datert 10.09.2021. Ved kryssing mellom bekk og skiløype og bekk og sti skal dimensjonering av kulverter og stikkrenner også prosjekteres slik at de får dimensjonering for en 200-års flom med klimapåslag. Dette for å kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse – Eksisterende fritidsbebyggelse; ny fritidsbebyggelse for privat bruk (felt H, BFF1-84), ny konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter (BFFK1) og fritidsbebyggelse (TA1-3 og TA10).

Generelt

- Nye tomter kan ikke fradeles og bebygges før opparbeidelsen av veg, vann og avløp til området er godt i gang.
- Alle nye fritidsboliger, samt anneks med avløp, på tomter som er ubebygde på tidspunktet for vedtak av reguleringsplanen, skal være tilknyttet offentlig nett for vann og avløp. Tomta skal være tilrettelagt for dette før tillatelse til fradeling eller bygging kan gis. Fritidsboliger på tomter som er bebygde på tidspunktet for vedtak av reguleringsplanen, skal også være tilknyttet offentlig nett for vann og avløp dersom de har innlagt vann. Kravet inntreffer når det er etablert mulighet for tilkobling til offentlig vann- og avløp i området. Fram til da kan det benyttes eksisterende, private løsninger så lenge disse fungerer tilfredsstillende. Eksisterende hytter som ligger nord-øst for Båtåne, samt eksisterende hytter som ligger innenfor teigene til gbnr. 48/1 og 48/2 sør-vest for Båtåne, kan søke om private avløpsløsninger etter utarbeidelse av en felles privat VA-plan for slike løsninger innenfor det angitte området. Private løsninger skal anlegges som fellesløsninger som lett kan tilkobles offentlig nett når dette kommer til området.

Arealformål H og BFF1-84 – Fritidsbebyggelse - Frittliggende

Krav til bygg – utforming og fargebruk

- Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°.
- Taktekkinga skal være torv, tre, skifer eller shingel. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og tekkemateriale. Solfangere/solcellepaneler kan monteres på vegger og tak.
- Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte i reguleringsplanen er 5,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng/5,4 over grunnmur. Alle andre bygg enn hovedhytte har tilsvarende maksimal mønehøyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein.
- Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på hytta, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt.
- For nye tomter framgår byggegrenser av plankartet, men garasje/uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppføres inntil 2,0 m lenger ut mot eiendomsgrense enn det byggegrensen angir. Tomter der byggegrense ikke er angitt i plankartet, følger de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, men garasje/uthus med bruksareal inntil 40 m² kan oppføres inntil 2 meter fra eiendomsgrense også på disse tomtene.

- For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6, skal bredde på hytta ikke være over 8.0 meter, målt ved grunnmur. Kravet kan fravikes ved nedtrapping av hytte etter terrenget. Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opprinnelig terreng målt ved grunnmur. Helling på opprinnelig terreng skal dokumenteres på byggesøknad. Det skal ikke bygges hytter der opprinnelig terreng er brattere enn 1:4.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell underetasje eller utgangsdør i underetasje.

Utnyttelse av tomt

- Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet/bruksenhet. Det skal kun være én bygning pr. tomt som kan ha alle funksjoner som selvstendig bruksenhet (hovedhytte), og dette bygget kan bare inneholde en bruksenhet. Alle andre bygg på tomten er underordnede bygninger som ikke kan være selvstendig bruksenheter/boenheter. Anneks kan ha soverom, kjøkken/stue og wc/bad, men ikke alle funksjoner samtidig som kan gjøre annekset til en selvstendig bruksenhet.
- Utnyttingsgraden for areal avsatt til byggeområde er maksimalt BYA = 15 % for alle tomter. Samlet BRA skal likevel ikke overstige 200 m² inkludert parkeringsareal. I utnyttingsgraden skal det inkluderes areal til parkering i hht til kommunens parkeringsnorm. Parkeringsarealet skal settes som utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med areal tilsvarende antall biler som har garasjeplass.
- På hver hyttetomt kan det kun føres opp ei hytte. I tillegg til hytta kan det oppføres to mindre bygg (anneks/uthus/garasje), totalt tre bygg. Ingen av disse andre byggene skal være over 40 m² BRA. Byggene skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholdene på tomten.

Arealformål Fritidsbebyggelse (TA1-3 og TA10)

- Arealformålene TA1-3 og TA10 er regulerte tilleggsareal til følgende tomter:
TA1: gbnr. 47/122
TA2: gbnr. 46/38
TA3: gbnr. 46/36
TA10: gbnr. 48/78
- Ved fradeling av disse tilleggsarealene fra grunneiendommen, skal arealet sammenføres med mottakereiendommen
- Arealene kan ikke bebygges før de er sammenføyd med eiendommen de skal tilhøre.

Arealformål BFK1 – kombinert formål fritidsbolig/ utleiehytte

Arealbruk

- Område BFK1 er tomt med kombinert formål fritidsbolig/utleiehytter. Ved innlevering av byggesøknad skal denne være utformet som en rammesøknad med en skisse over all utbygging som planlegges på BFK1. Følgende skal være del av rammesøknaden:
 - Skisse som skal definere en utbyggingsrekkefølge ved hjelp av nummering på bygg. Ved utbygging skal bygg ikke spres ut over arealet, men det skal bygges utover fra et startpunkt.
 - Snittegninger som viser opprinnelig terreng og terrenginngrep med fyllinger og skjæringer målsatt.

- Plan for håndtering av overvann på utbyggingsarealet.
- Utomhusplan som viser alle planlagte byggetiltak, internt vegnett, interne parkeringsplasser, aktivitetsareal, grøntareal og etablering av gjerder.

Planutvalget skal godkjenne byggesøknaden.

Plassering og utforming av nybygg

- Nye boenheter skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bygg skal gis en samordnet arkitektonisk utforming, med tilpasning til terrengform på stedet og til småskalapreget på eksisterende fritidsbebyggelse i omgivelsene. Bygg skal oppføres i materialer av tre. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre tak over inngangsparti/ takoppbygg ol., kan ha annen takvinkel.
- Vinduer skal ha størrelse, utforming, materialvalg og plassering som tar hensyn til synlighet og refleksjon.
- Taktekkingsmateriale skal være torv, tre, skifer eller shingel. Solfangere/solcellepaneler kan monteres på vegger og tak

Byggehøyder og utnyttelsesgrad

- Maksimal mønehøyde innenfor området er 963,5 m.o.h.
- Utnyttingsgrad er inntil BYA=25 %. Hver bruksenhet kan uansett ikke overstige 200 m² BRA. I utnyttingsgraden skal det inkluderes areal til parkering i hht til kommunens parkeringsnorm. Parkeringsarealet skal avsettes som utendørs parkering fram til det blir bygd garasje. Da reduseres arealkravet til utendørs parkering med areal tilsvarende antall biler som har garasjeplass.

3.1.2 Energianlegg (felt BE1-3)

Område BE1-3 omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

3.1.3 Skiløypetraséer - (felt BST1-4)

Områdene BST1-4 skal sikre areal for skiløype gjennom planområdet. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

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

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

3.2.1 Kjøraveg – offentlig (felt SKV1-6 OG SKV)

Valtjednvegen – område SKV1, er felles privat veg og samleveg for planområdet. Byggegrensen her er vist med 12,5 meter fra midtlinje veg. Atkomstveger innenfor planområdet – SKV2 – SKV6, er også vist med byggegrense 12,5 meter fra midtlinje veg. Ved andre regulerte veger innenfor planområdet (SKV), er det regulert byggegrense fra formålsgrensen for de respektive vegene.

Vegene SKV1-SKV6 skal anlegges med en kjørebanebredde på minst 5 meter innenfor avsatt arealformålsgrense. Øvrige veger SKV skal anlegges med en kjørebanebredde på 3 meter.

Ved bygging på nye tomter som ligger til eksisterende SKV-veger som ikke oppfyller breddekravene, skal vegen utbedres i henhold til kravene før brukstillatelse gis.

3.2.2 Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer (felt SKI1-4)

Formålet gjelder felt SKI1-4, som soner der skiløype, elv (Båtåni) - VFR1-4, og kjøreveger krysser hverandre.

Felt SKI1 krysser veg SKV4 over elva Båtåni, og skiløypetraséen BST1-4 krysser vegen SKV4.

Felt SKI2 gjelder kryssing mellom skiløype og Båtåni

Felt SKI3 gjelder kryssing mellom Båtåni og kjøreveg SKV2.

Felt SKI4 gjelder kryssing mellom skiløypetraséen og kjøreveg SKV2.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (§ 12-5 nr. 5)

Det kan ryddes vegetasjon for etablering av skiløyper og nye stier i områdene. Skiløyper kan kjøres på LNFR-areal. Områdene kan nyttes for framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler jfr. punkt 2 Fellesbestemmelser. Terrenget skal tilbakeføres til opprinnelig stand ved slike tiltak.

3.3.2 Friluftsmål – Elva Båtåni (felt VFR1-4)

Felt VFR1-4 gjelder elva Båtåni. Det skal ikke gjøres inngrep i elva. Ved kryssninger felt SKI1-3 skal strandsonen istandsettes naturlig dersom den berøres. Ved disse kryssningene skal kulvertene dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200-års flom med 40 % sikkerhetspåslag, jamfør TEK § 7-3 og rapport fra Skred AS.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

4.1 Faresone – Høyspenningsanlegg (felt H370_1-3)

Område H370_1-3 gjelder høyspenningsanlegg innenfor planområdet.

4.2 Faresone – Flom (felt H320_1)

Felt H320_1 gjelder Flomfare etter eksisterende bekkedrag og elva Båtåni innenfor planområdet. Flomfaren innenfor hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/200. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-2). Flomfareområdet er vist i henhold til beregninger/ vurderinger gjort av Skred AS – i rapport datert 10.09.2021.

4.3 Infrastruktursone (Felt H410)

4.3.1 Infrastruktursone VA

Områder merket H410_VA1-8 er infrastruktursoner for framføring av vann- og avløpstrasé. Det kan ikke gjøres tiltak innenfor disse sonene som hindrer slik framføring.

4.3.2 Infrastruktursone flomveier

Områder merket H410_1-6 er Infrastruktursoner og gjelder flomveier som skal etableres i henhold til beregninger/ vurderinger gjort av Skred AS – i rapport datert 10.09.2021. Det er knyttet rekkefølgekrav til disse sonene – se punkt 1E.

4.4 Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn - Bevaring Naturmiljø (felt H560_1-2) – Rikmyrer

Hensynssone H560_1-2 gjelder myrområder innenfor planområdet – registrert som rikmyrer, og som skal vernes mot inngrep og ikke berøres av byggetiltak.

4.5 Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn - Bevaring Kulturmiljø (felt H570_1-3, H570_5-8 og H570_10) – Jernvinneanlegg og kullgroper

Hensynssone H570_1-3, 5-8 og 10 skal sikre hensynet til kulturminnene regulert med båndleggingssoner H730_1-3, 5-8 og 10 i områdene R1-3, R5-8 og R10.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i områdene, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak eller aktivitet innenfor H570_1-3, 5-8 og 10 skal legges fram for regional kulturminnemyndighet i Innlandet fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

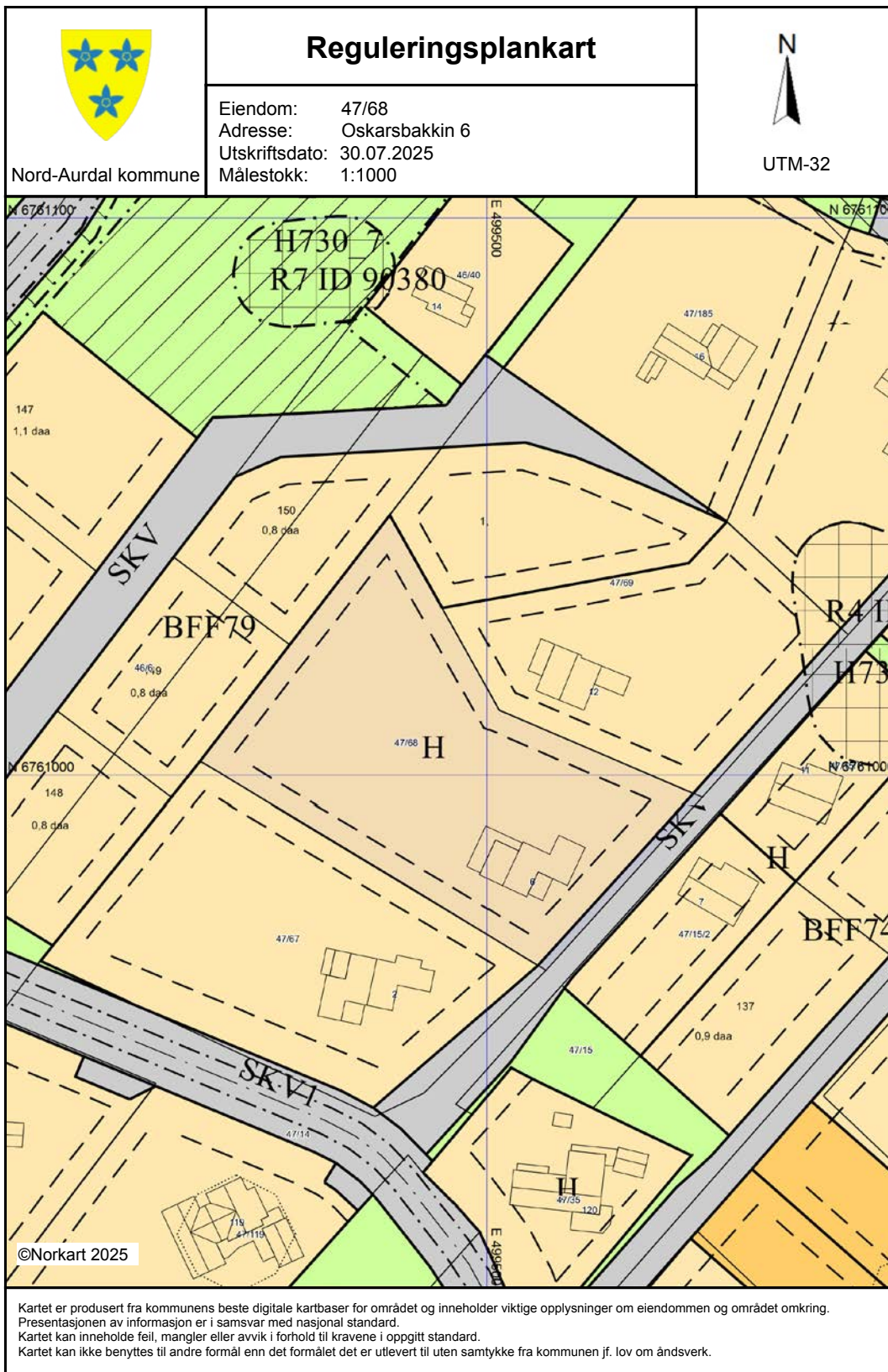
4.6 Hensynssone D – Båndleggingssoner - Båndlegging etter lov om kulturminner (felt H730_1-8 og 10) – Jernvinneanlegg og kullgroper

Båndleggingssone H730_1-8 og 10 skal sikre kulturminnene regulert i områdene R1-R8 og R10. I områdene H730_1 (ID 90374), H730_2 (ID 90375), H730_3 (ID 90376), H730_4 (ID 90377), H730_5 (ID 90378), H730_6 (ID 90379), H730_7 (ID 90380), H730_8 (ID 90383) og H730_10 (ID 90397) finnes automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i områdene, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak eller aktivitet innenfor H730_1-8 og H730_10 skal legges fram for regional kulturminnemyndighet i Innlandet fylkeskommune for vurdering etter kulturminneloven, jfr. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

4.7 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 ligger kullgrop R9/ID90385. Tiltak i henhold til planen er tillatt. Det er i forbindelse med reguleringsplanen gitt tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet. Tillatelsen gis uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av Innlandet fylkeskommune.





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør

Eiendom	3451 47/68		
Utskriftsdato	30.07.2025	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

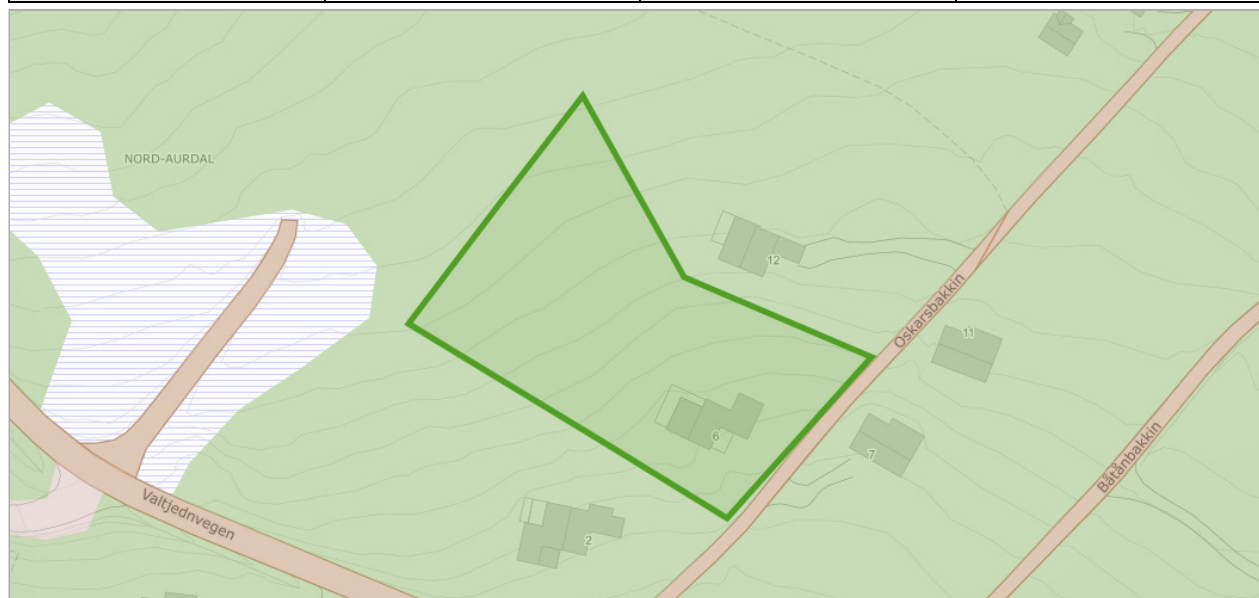
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Vernskog
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låsettingsplasser
- ❷ Marin grense
- ❷ Markagrensa
- ❷ Mulighet for marin leire
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttleie
- ❷ Reindrift høst/vinterbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ❷ Skredfaresoner
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tettsteder
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurensset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekkleie
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

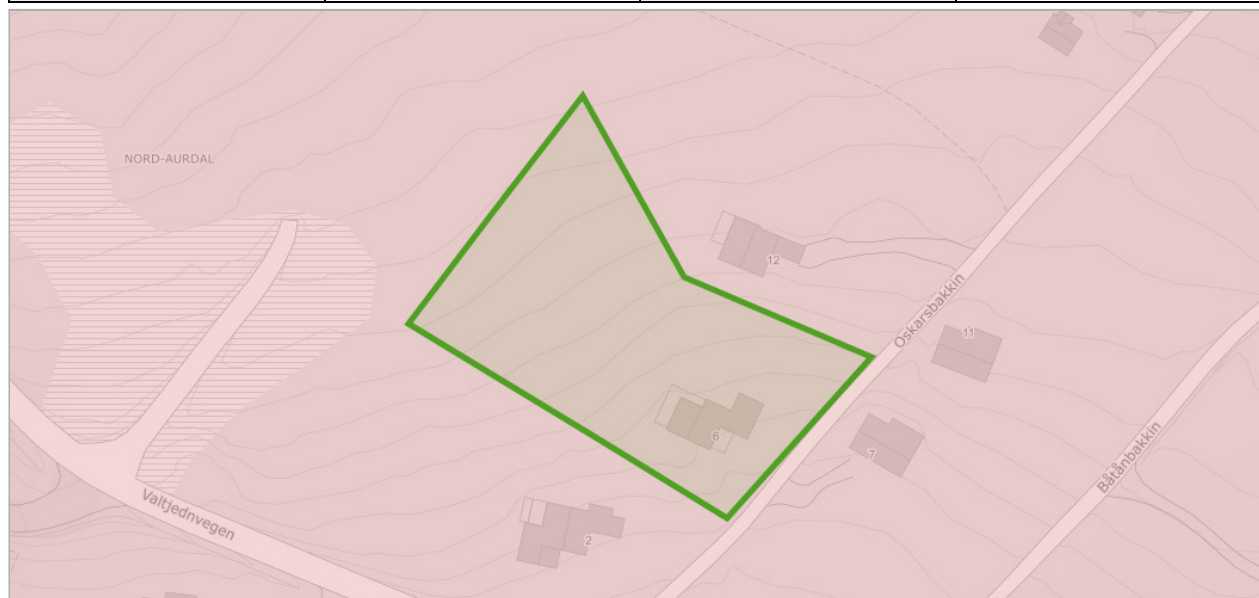
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

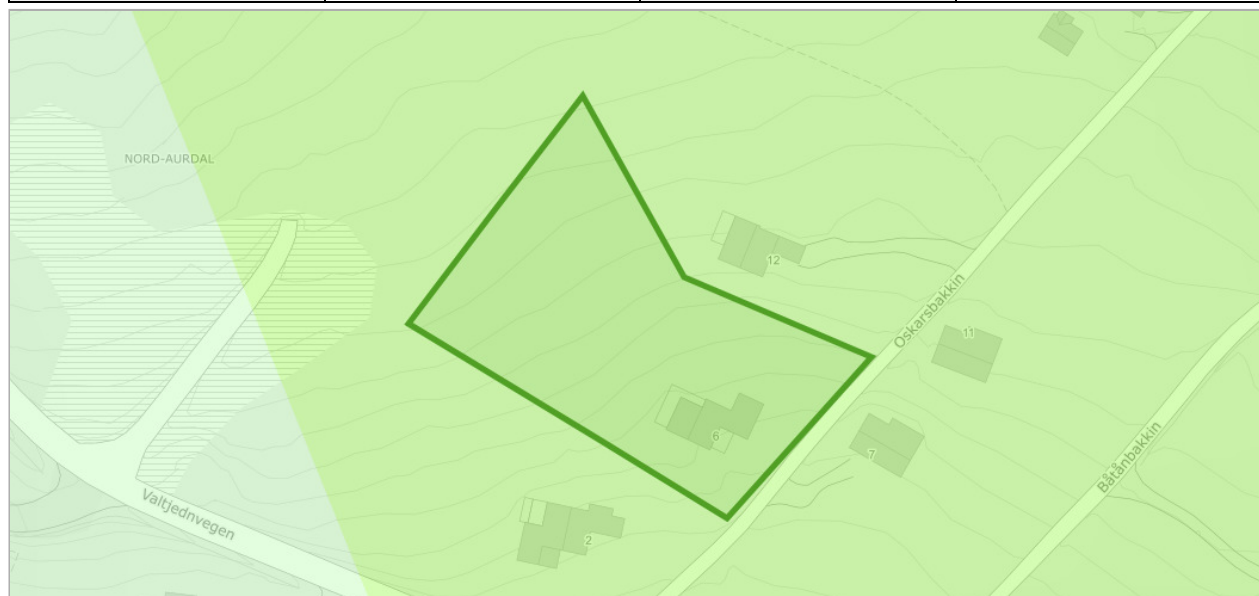
Kartlagte friluftslivsområder
 ■ Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Gomobu	utfartsområde	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025651)

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

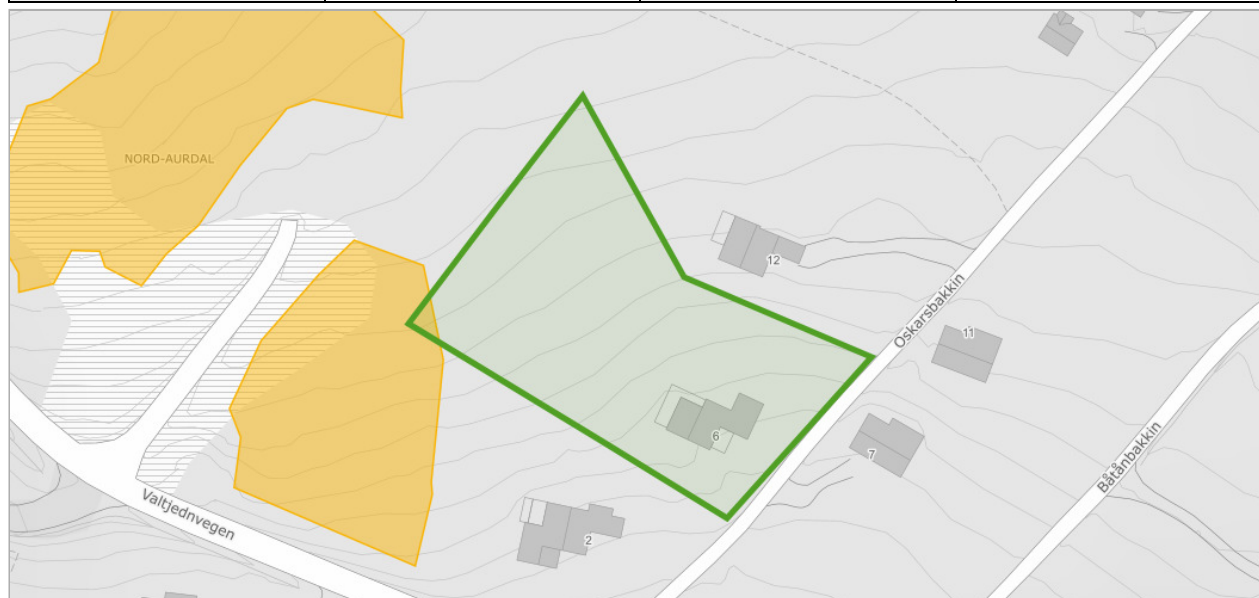
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

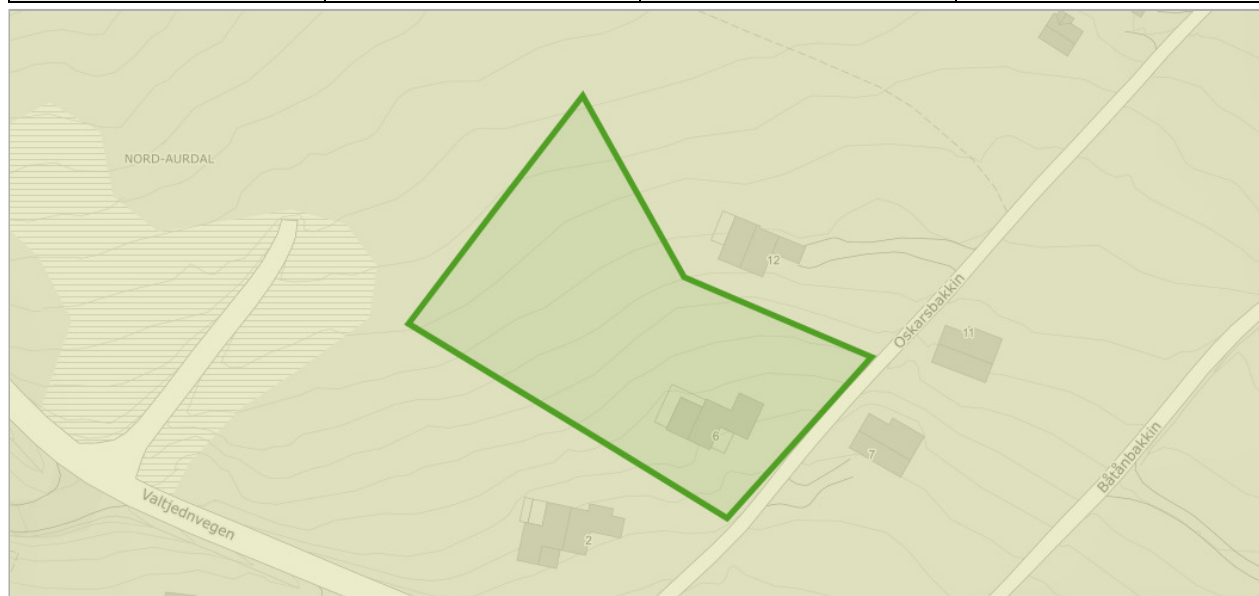
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Middels verdi	Kalkbjørkeskog	Meget god (5 - 20m)	Oskarsbakkin 1	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110032599)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110032599)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

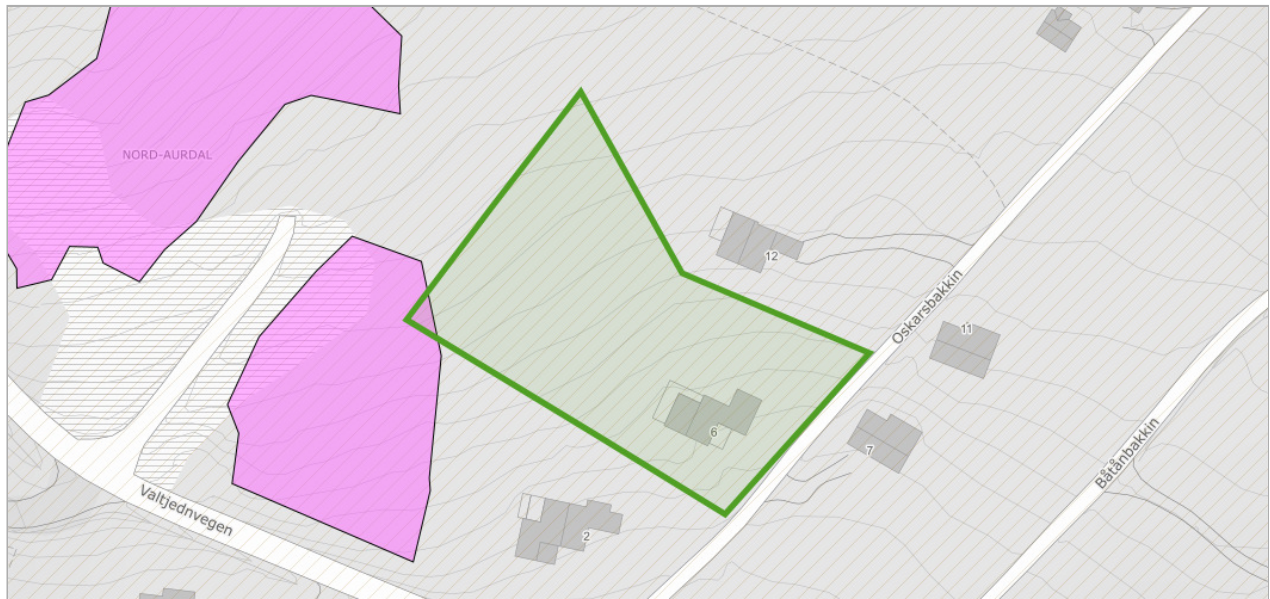
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

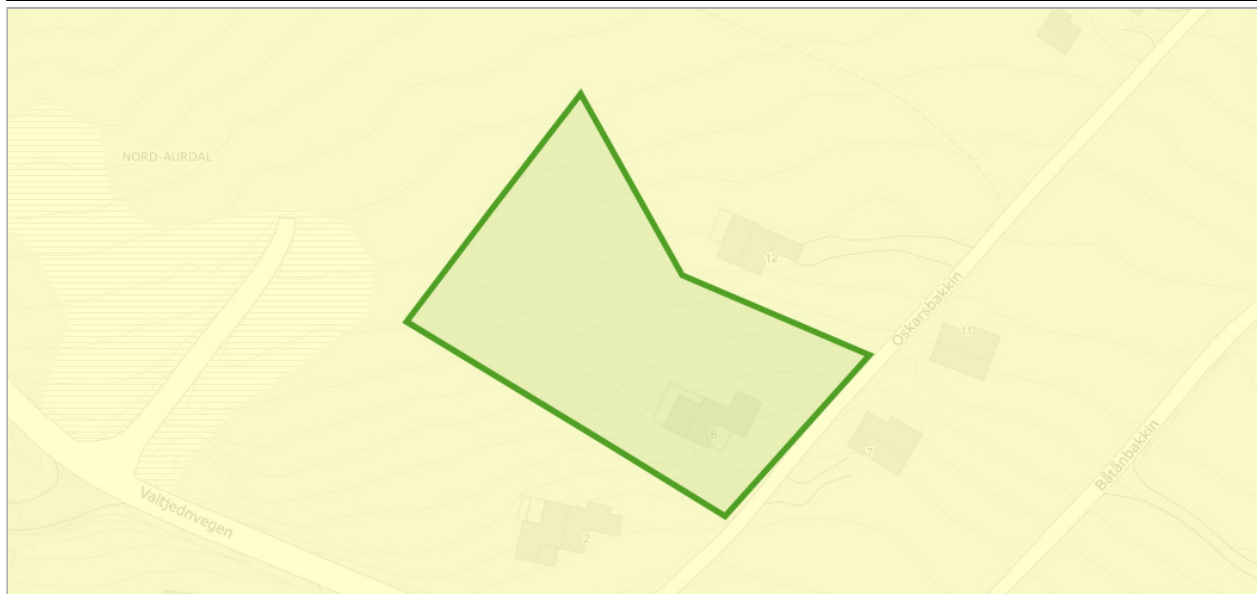
Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Lav lokalitetskvalitet	Kalkbjørkeskog	dårlig	Ja	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110032599)

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

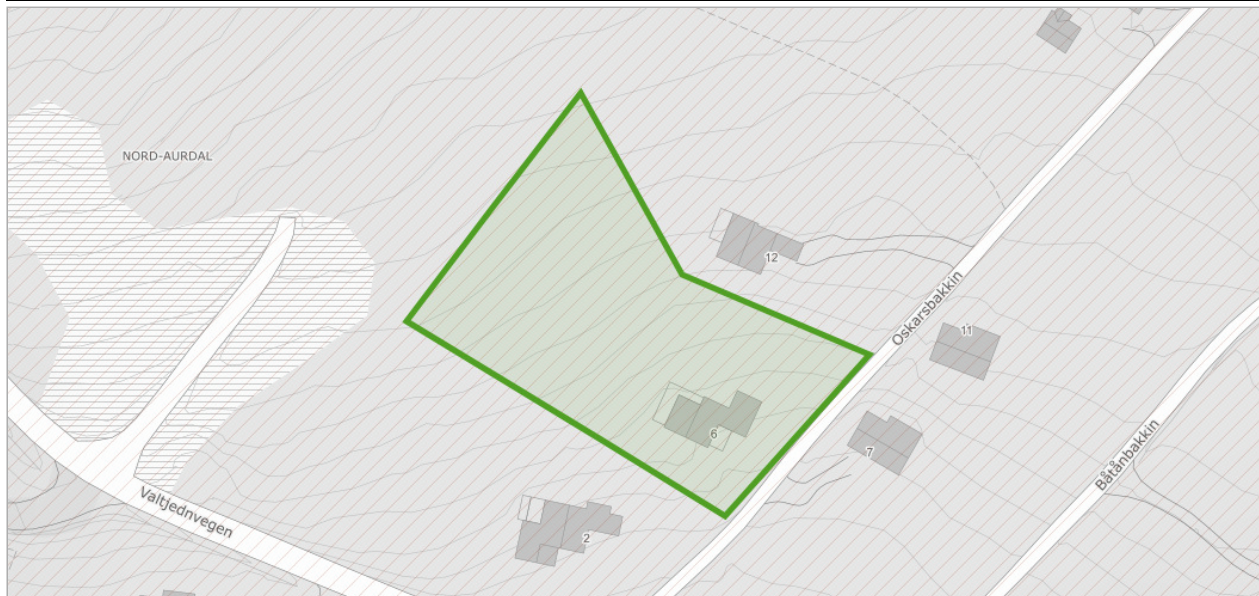
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

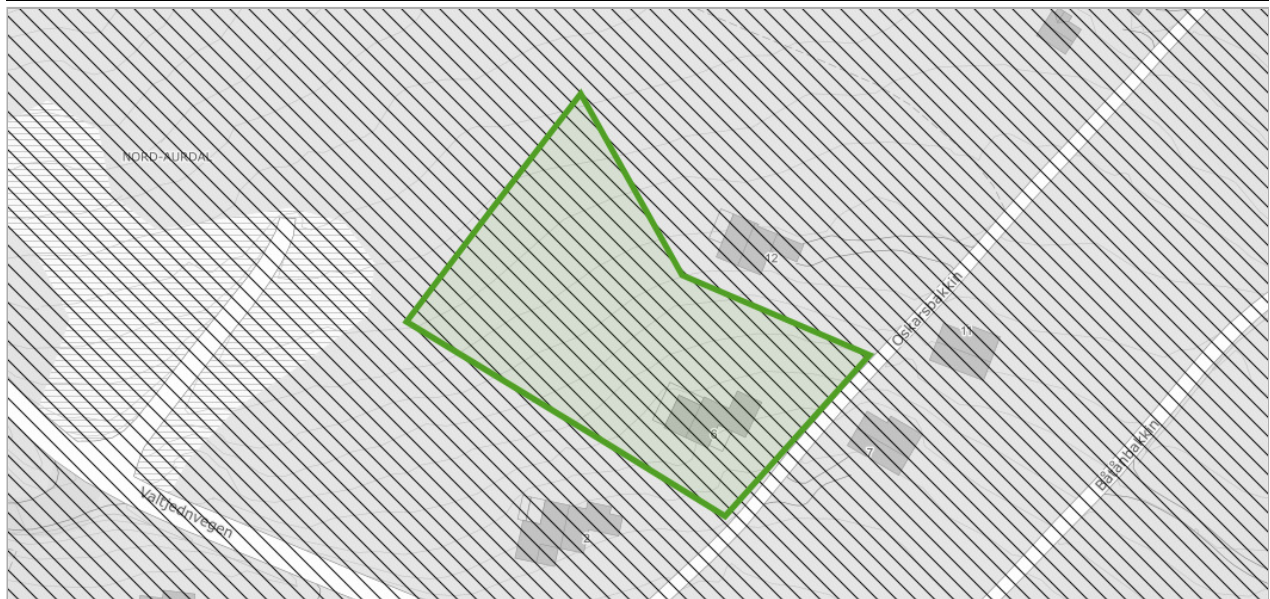


Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------

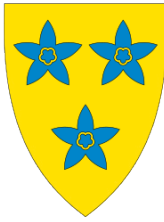


Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
31.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Oskarsbakkin 6, 2960 RØN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oskarsbakkin 6, 2960 RØN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 562,20 kr
Feiing	338,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Sum	4 057,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidseiendom	0%	390600 prom	4.00	1/1	0 %	1 562,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	25%	1 Hytte	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	0%	1 Pipe	179.00	1/1	0 %	179,00 kr
					Sum	4 186,25 kr

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

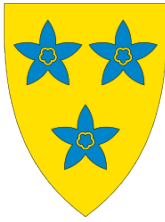
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
31.07.2025

Opplysning om piper og ildsted:

Gårdsnr:	47	Bruksnr:	68	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Oskarsbakkin 6 H0101, 2960 RØN						

Skorstein og ildsted

Det er registrert, anmerkning etter tilsyn og feiing på denne adressen.
Vedlagt ligger tilsynsrapport.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:
Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal Brannvesen

Jacobsen Nina
Molvigkaia 2
1607 FREDRIKSTAD

Deres ref.:
Jacobsen Nina

Arkiv: M71
Saksnr: 23/2241

Saksbehandler:
Tim Egil Dammerud

Dato:
30.10.2023

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Oskarsbakkin 6

Gårds- og bruksnr: 47 68 0 0 i Nord-Aurdal kommune

Nord-Aurdal brannvesen gjennomførte brannforebyggende tilsyn 09.10.2023 i din fritidsbolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet.

Anmerkninger som bør følges opp

Anmerkning 1 Røykrør

Kommentarer

Under tilsynet oppdaget vi at røykrør fra ildsted er ført for langt inn i skorsteinen. Røykrøret skal avsluttes kant i kant med skorsteinens innerside. Dette gjelder fra din Ulefoss.

Anmerkning 2 Røykvarsling

Kommentarer

Din/e røykvarsler/e er plassert feil, dette kan gi et senere varsel dersom brann skulle oppstå.
Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 centimeter fra vegg.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet:

Husk å sjekke røykvarsleren jevnlig!

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du

som eier fritidsboligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i din fritidsbolig.

Tilstede ved tilsynet var:

For eier: Jacobsen Nina

For brannvesenet: Dammerud Tim Egil, Ola Ekerbakke

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Tim Egil Dammerud på telefon 941 79 833 eller på e-post til tim-egil.dammerud@nord-aurdal.kommune.no.

Med hilsen

Nord-Aurdal brannvesen

Tim Egil Dammerud

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oskarsbakkin 6, 2960 RØN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

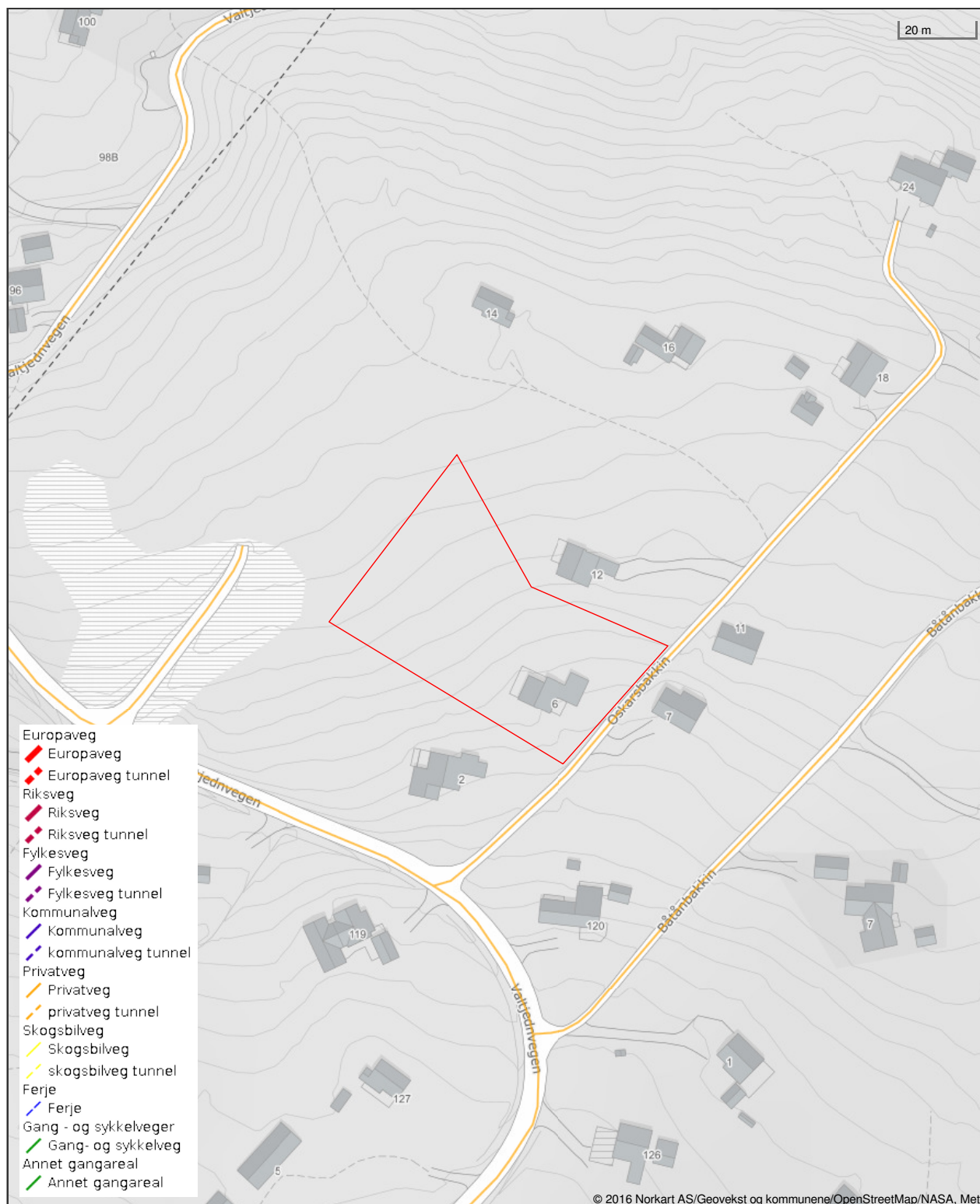
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3451 - 47/68//



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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: EPD1233
Matrikkel: 3451-47/68/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Nina Jacobsen



Adresse:
Oskarsbakkin 6,
2960 RØN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Garantibeviss og samsvarserklæring	TRIO ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-07

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



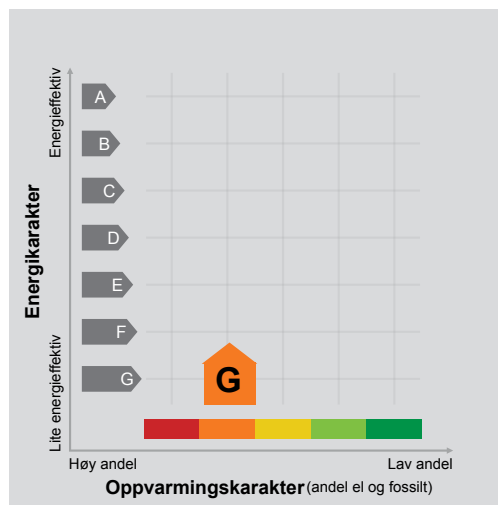
Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

ENERGIATTEST



Adresse	Oskarsbakkin 6
Postnummer	2960
Sted	RØN
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158004569
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148056
Dato	24.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 30. juli 2025 07:55
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Oskarbakkin 6

Hei,

Forbruk 24: 6821 kWh

Siste tilsyn 22.03.2023, avsluttet uten avvik.

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 29. juli 2025 13.25
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Oskarbakkin 6

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250098

Vår saksbehandler:
Tove Berg

Telefon:
906 05 487

Vår dato:
29.07.2025

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 47, Bruksnummer 68 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

13.08.2025 kl. 11.10

13.08.2025 kl. 11.09

Adresse(r) :

Gateadresse: **Oskarsbakkin 6**

Gatenr: **1362**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2960 RØN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/1873-1/21 22.04.2005

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

JACOBSEN NINA

FØDT: 09.05.1958

Bestemmelser om særeie iflg. skjøte

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1968/81-5/21 09.01.1968

ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSER OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/82-5/21 09.01.1968

ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSER OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/83-5/21 09.01.1968

ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSER OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/4619-1/21 14.11.1997

JORDSKIFTE

GRENSEGANG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1968/2216-1/21 17.06.1968

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 47
BNR: 14

2020/1391687-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 47 BNR: 68

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1968/82-6/21 09.01.1968

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 47 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3451 GNR: 47 BNR: 185
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Skjøte kr 45.-

Dagbok nr. 81 19 68 9/
Valdres sorenskrivarembete

KJØPEKONTRAKT

Mellom Oskar Johnsrud (nedenfor kalt selgeren) og Hans Marius Østeng (nedenfor kalt kjøperen) er det inngått følgende avtale:

1. Oskar Johnsrud selger til Hans Marius Østeng en tomt på 3370 m² for en kjøpesum stor kr. 4.500.--kronerfiretusenfemhundre-. Tomten er den nordre tredjedel (lengst vekk fra Gomostølveien) av den tomt Knut M. Ramstad og Martin Ramstad har festet i henhold til utinglyst avtale, og nærværende kontrakt trer sammen med tilsvarende kontrakter med Knut M. Ramstad og Martin Ramstad isteden for den tidligere festeavtale. Tomten er inntegnet på vedlagte skisse og merket C.
2. Tomten har bruksrett til de anlagte veier som grenser inn til hyttefelt. Det vises forøvrig til tilføyelse i feste-kontrakt av 7.6.1965, vedrørende vannrettighet for to tilgrensende tomter.
3. Kjøpesummen betales over 5 år med årlige avdrag på kr.900.--, første avdrag betales 1. desember 1968. Av den til enhver tid udekkede del av kjøpesummen betales 5 % rente p.a., som erlegges samtidig med avdragsbetalingen.
4. Skjøte blir å utstede så snart skylddelingsforretning er holdt og konsesjon er gitt.
5. Selgeren sørger for skylddeling av tomten og at hovedbølets panthavere frafaller pant i denne. Kjøperen bærer omkostningene herved, samt stempel, tinglysing og konsesjonsgebyrer.
6. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav partene har ett hver.

Nord-Aurdal, 28. desember 1967

Oslo, 28. desember 1967.

Oskar Johnsrud
.....

Hans Marius Østeng
.....

*Skjøte kr 45-*Dagbok nr. *82* 19 *68* *9/1*
Valdres sorenskrivarembete

K J Ø P S K O N T R A K T

Mellom Oskar Johnsrud (nedenfor kalt selgeren) og Martin Ramstad (nedenfor kalt kjøperen) er det inngått følgende avtale:

1. Oskar Johnsrud selger til Martin Ramstad en tomt på 3370 m² for en kjøpesum stor kr. 4.500,—kronerfiretusenfemhundre—. Tomten er den midtste tredjedel av den tomt Knut M. Ramstad og Martin Ramstad har festet i henhold til utinglyst avtale, og nærværende kontrakt trer sammen med tilsvarende kontrakter med Knut M. Ramstad og Hans Marius Østeng isteden for den tidligere festeavtale. Tomten er inntegnet på vedlagte skisse og merket med B.
2. Tomten har bruksrett til de anlagte veier som grenser inn til hyttefelt. Det vises forøvrig til tilføydde i feste-kontrakt av 7.6.1965, verserende vannrettighet for to tilgrensende tomter.
3. Kjøpesummen betales over 5 år med årlige avdrag på kr.900.—, første avdrag betales 1. desember 1968. Av den til enhver tid udekkede del av kjøpesummen betales 5 % rente p.a., som erlegges samtidig med avdragsbetalingen.
4. Skjøte blir å utstede så snart skylddelingsforretning er holdt og konsesjon er gitt.
5. Selgeren sørger for skylddeling av tomten og at hovedbølets panthavere frafaller pant i denne. Kjøperen bærer omkostningene herved, samt stempel, tinglysing og konsesjonsgebyrer.
6. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav partene har ett hver.

Nord-Aurdal, 28.desember 1967

Oslo, 28. desember 1967

Oskar Johnsrud
.....*Martin Ramstad*
.....

Slumpet kr 45,-

KJØPEKONTRAKT

Dagbok nr. 83 19-68 9/1
Valdres sorenskrivarembete

14

Mellom Oskar Johnsrud (nedenfor kalt selgeren) og Knut M. Ramstad (nedenfor kalt kjøperen) er det inngått følgende avtale:

1. Oskar Johnsrud selger til Knut M. Ramstad en tomt på 5570 m² for en kjøpesum stor kr. 4.500,—kronerfiretusen-femhundre—. Tomten er den søndre tredjedel (mot Gomostølveien) av den tomt Knut M. Ramstad og Martin Ramstad har festet i henhold til utinglyst avtale, og nærværende kontrakt trer sammen med tilsvarende kontrakter med Martin Ramstad og Hans Marius Østeng isteden for den tidligere festeavtale. Tomten er inntegnet på vedlagte skisse og merket med A.
2. Tomten har bruksrett til de anlagte veier som grenser inn til hyttefelt. Det vises forøvrig til tilføyelse i festekontrakt av 7.6.1965, vedrørende vannrettigheter for to tilgrensende tomter.
3. Kjøpesummen betales over 5 år med årlige avdrag på kr.900.—, første avdrag betales 1. desember 1968. Av den til enhver tid udekkede del av kjøpesummen betales 5 % rente p.a., som erlegges samtidig med avdragsbetalingen.
4. Skjøte blir å utstede så snart skylddelingsforretning er holdt og konsesjon er gitt.
5. Selgeren sørger for skylddeling av tomten og at hovedbølets panthavere frafaller pant i denne. Kjøperen bærer omkostningene herved, samt stempel, tinglysing og konsesjonsgebyrer.
6. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav partene har ett hver.

Nord-Aurdal, 28. desember 1967

Oslo, 28. desember 1967

Oskar Johnsrud
.....

Knut M. Ramstad
.....

Nabolagsprofil

Oskarsbakkin 6

Høyde over havet

924 m



Offentlig transport

Brennabu Linje 308	18 min 1.3 km
Vaset bru Linje 308	4 min 2.3 km

Avstand til byer

Fagernes	23 min
Gjøvik	1 t 46 min
Oslo	3 t 4 min

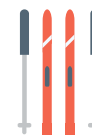
Ladepunkt for el-bil

Gomobu Fjellstue AS	7 min
Vasetgrenda	25 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 202 m
- 271 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 3



Aktiviteter

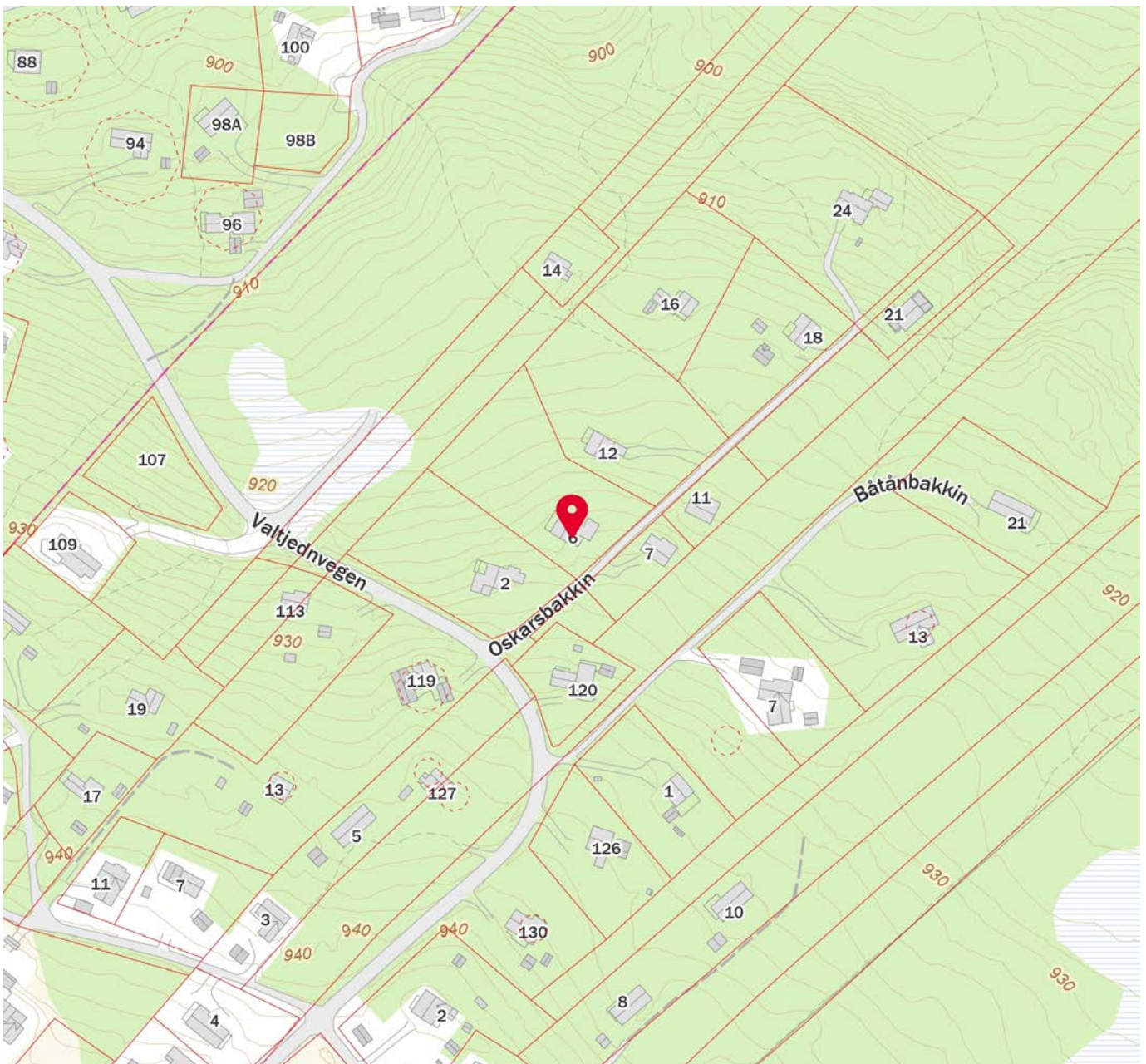
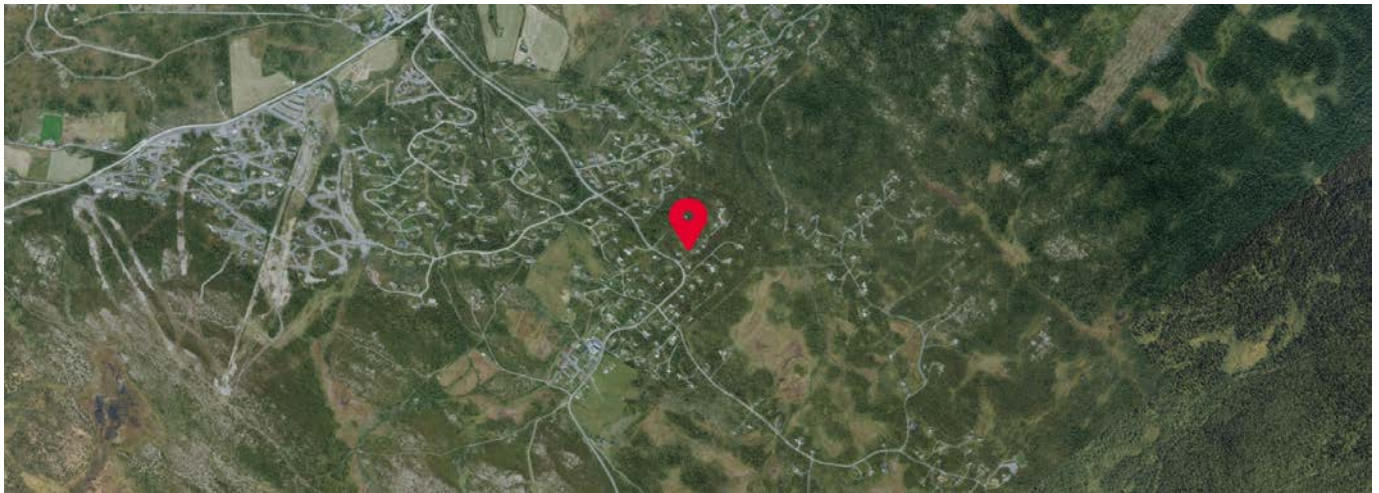
Vikabråten	20 min
Valdres Folkemuseum	22 min
Fagernes kulturhus	24 min
Fagernes Gjestegård Bowling	25 min
Lomen Stavkyrkje	28 min

Sport

Brennabu leirskule ballplass Ballspill	21 min 1.5 km
Ulnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min 10.3 km
Valdres Treningssenter	24 min

Dagligvare

Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	4 min 2.3 km
Kiwi Røn Post i butikk, PostNord	14 min 10.4 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oskarsbakkin 6
2960 RØN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre