aktiv.

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264
E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 700 000,-
Omkostn.:	Kr 43 850,-
Total ink omk.:	Kr 1 743 850,-
Selger:	Veronica Myhre
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1965
BRA-i/BRA Total	69/97 kvm
Tomtstr.:	1380.9 m²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 1, bnr. 56
Oppdragsnr.:	1201250108

Koselig hyttetun bestående av hytte, anneks/stabbur og uthus.

Denne eiendommen ligger i et etablert og fredelig hytteområde på Liaåsen i Sør-Aurdal kommune. Området er kjent for sin naturskjønnhet, rolige atmosfære og gode muligheter for friluftsliv året rundt. Her finner du en perfekt kombinasjon av fjell luft, skogsterreng og utsikt.

Eiendommen består av hoved hytte, anneks/stabbur og to uthus med god lagringsplass. Solcelleanlegg, aggregat og vannpumpe sørger for praktiske løsninger uten strømtilkobling. Området byr på flott tur terreng hele året, oppkjørte skiløyper i nærheten og alpinbakke i Stavadalen.

Her får du ekte hytte stemning med koselig stue, åpen peis, lyst kjøkken, to soverom og enkelt bad. En stor terrasse og flere uteplasser gir gode rammer for hyttelivet, og gjør det enkelt å finne både sol og skygge gjennom dagen.

Velkommen!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Plantegning 52
Tilstandsrapport 54
Egenerklæring 84
Kommunal informasjon. 89
Energiattest 121
Formuesverdi. 122
Nabolagsprofil. 125
Andre vedlegg 127
Budskjema 133

Om Liaåsvegen 386!

Om boligen

Areal
BRA - i: 69 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 40 m²

Hytte
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 69 m² Entré med gang, stue/kjøkken, stue, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
40 m² Terrasse.

Bod
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 12 m² Bod.
BRA-e: 7 m² Vedbod og utedo.

Anneks/stabbur
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 9 m² Oppholdsrom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
- Innglasset balkong mv. - BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
- Terrasse- og balkongareal TBA:
Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1380.9 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet naturtomt med gress og lyng, noe opparbeidet rundt hytta. Tomta er noe hellende, og er inngjerdet for å holde ute beitedyr i sommersesongen.

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, og dermed nøyaktige.

Beliggenhet
Liaåsvegen 386 ligger i et etablert og fredelig hytteområde på Liaåsen ved Reinli i Sør-Aurdal kommune. Området er kjent for sin naturskjønnhet, rolige atmosfære og gode muligheter for friluftsliv året rundt. Her finner du en perfekt kombinasjon av fjellluft, skogsterreng og utsikt.

"Bjørkeli" som eiendommen heter, ligger åpent og fint til, noe som gir gode solforhold sommer som vinter. Eiendommen ligger ca. 840 moh. med fin utsikt utover området, og til myrer og åser omkring. Tomta er stor og romslig med mulighet for flere fine uteplasser.

Dette er et stille og fredelig område, hvor en kan kjenne roen senke seg.
Turmulighetene er mange i fint og variert terreng. Her er det flere gode fiskevann som Damtjednet, Slettevatnet, Mørkegonga, Søreistøltjednet og Kjerringputten for bare å nevne noen, men husk å løs fiskekort først! Det er også jaktmuligheter i området.
Om lysten til et friskt bad skulle melde seg er mulighetene mange. Området har en aktiv velforening, Liaåsen Hyttevel, som arbeider for vedlikehold av skiløyper, rasteplasser, fot- og sykkelstier, og de har blant annet laget en brygge i et av områdets mange vann. Den nyopprustede badeplassen ved Damtjedn like ved eiendommen er et flott rekreasjonsområde med flytebrygge og badstu på hjul som gir gode muligheter for bading og hygge gjennom hele året.

På stølsveier og stier kan en få opplevelsesrike sykkelturer, og en tur opp på Makalausfjellet (1.099 moh) hvor en kan nyte vid utsikt utover store fjellområder, er like fint sommer som vinter. Om en velger å ta turen en sommerdag kan en kanskje være heldig å finne multer til juledesserten! På veien opp går stien nær "Flystøtta", som er en minnestein over to flygere som omkom da flyet styrtet den 9. mars 1949. I de siste bakkene opp mot toppen ligger det også ei lita hytte, som er et godt sted å svinge innom, særlig vinterstid. Her er det mulig å fyre opp i ovnen, varme seg vann, og kjøpe både sjokolade og kakao fra selvbetjent boks. Bjødalskampen, Meitebekken, Hollastølfjellet og Nystølsfjellet, er også vakre turmål som kan anbefales uansett årstid. I sommerhalvåret kan det være spennende å besøke gjettegrytene ved Kvitingen.
For en som er glad i å sykle er det hyggelig å ta turen innover stølsveier og stier til f.eks. Nordre Fjellstølen, og videre til Tisleidalen og Golsfjellet.

Området byr også på et flott løypenett med oppkjørte skiløyper som kan friste både store og små. Nærmeste skiløype ligger ca. 200 m. fra hytta, og er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. For den som liker å leke seg i slalombakken tar det ca. 6 minutter med bil å komme seg til Stavedalen Park - lekeland og skisenter, som er et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad. Her er det også god servering i gårdskaféen, og det er ulike aktiviteter for både store og små med bla. lekeland og simulatorrom. Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken, er det ca. 21 min. kjøring til Valdres

Alpinsenter i Aurdal.

Fra hytta er det ca. 13 km til kommunesenteret Bagn med butikker, servering, bensin, m.m.

"Bjørkeli" er med andre ord et ideelt sted for deg som søker et fristed i fjellheimen – enten du vil ha en rolig helg i naturen eller et aktivt hytteliv med turer, ski og bålkos.

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
Hytte, anneks/stabbur og to uthus.

Bygningssakkyndig
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:
Byggeår: 1965

Tilbygg / modernisering:
2011: Tilbygg: Tiltak med tilbygg med nytt inngangsparti, bad og to soverom.

Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av

bygningsdeler/konstruksjoner.
Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen opprinnelig ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

NB:
Dagens løsning med at vann pumpes inn i bygget med strømaggregat er vurdert ok, forutsatt at bruken ikke endres.
Normalt er det krav til utslippstillatelse ved innleggelse av vann i bygg, men anlegget i hytta har begrenset kapasitet b.la. via vanntank inne med et begrenset volum og at det ikke er montert avløp for svartvann. Likevel bør nåværende løsning avklares med kommunen. Kommunen kan kreve at vanninstallasjon legges ut av bygget, eksempelvis på yttervegg.

UTVENDIG:
Saltak i sperrekonstruksjon av tre fra byggeår og tilbygget saltak med w-takstolkonstruksjon i tre og kaldtloft. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.
Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning.
Det er tilbygget et lite pulttak i sperrekonstruksjon av tre ut ved stue.
Bygningen har malte utadslående trevinduer med 2-lags isolerglass med midtpost.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda oppbygget på søylepunkt av betong og tre, og bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting ved hovedinngang med terrassebord av tre.
Trapp i trekonstruksjon opptil veranda.

INNVENDIG:
Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling.
Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom fra byggeår og tilbygg fra 2011.
Bygget har mursteinspipe. Det er tilkoblet vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Tilbygg har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn og sotluke med sotlukestein.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilbygget stue har åpent ventilert kryperom med synlig stubbeloft.
Innvendig har tilbygg furu fyllingsdører.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunn er ukjent og overvann fra tak/eiendom ledes ned til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig.
Byggegrunn under tilbygg vurdert oppført på utskiftede/drenerende masser.

Bygningen har betonggrunnmur.
Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker med pusset ytterside. Det er synlig såleblokk av lettklinker under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved tilbygg.

Bod:
Byggeår: 2013

Beskrivelse:
Uthus oppført med punktfundament og bjelkelag av tre. Yttervegger i bindingsverk kledd med stående kledning. Skråtak med
sperrer og taktekking av stålplater. Plassbygde labankdører i tre.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod:
Byggeår: 1980

Beskrivelse
Uthus oppført med punktfundament og bjelkelag av tre. Yttervegger i bindingsverk kledd med stående kledning. Saltak med
takstolkonstruksjon av tre og taktekking av stålplater. Plassbygde labankdører i tre.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks/Stabbur:
Byggeår: 1985

Beskrivelse:
Anneks oppbygd på fundament av betong. Yttervegger av stavkonstruksjon med innfelt bindingsverk med stående behandlet
ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Innvendig gulv av trebjelkelag med stubbeloft gulv av 1.
stav furubord. Vegger er kledd med trepanel og himling er rausta med trepanel.
Trevindu med koblet glass og malt ytterdør i tre med glassfelt.
Utvendig inngangsparti er takoverbygget og med liten terrasse i trekonstruksjon. Ellers platting på mark med konstruksjonsvirke
og terrassebord.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst
Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring
- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Etablering av brennetoalett samt installering av dusjkabinett, vask på gass, med gråvannsavløp. Røropplegg, propan, gass: Arbeid utført av Aurdal Rørleggertjenester A/S. Gulvbelegg og sluk: Egeninnsats/dugnad.
- Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Gjennomført med egeninnsats.
- Pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Ferdigattest på hele tilbygget.
- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det kan være mus i utebod, men ikke inne i hverken hytte eller stabbur.
- Pkt. 20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Eiendommen ligger i det LNF område. Heftelser slettes før salg.
- Pkt. 21. Er det foretatt radonmåling? Nei
- Pkt. 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)? Ja. Bruksrett som heftelse slettes før salg. Det må ordnes med egen brøyting fra hovedfartsåren opp til selve hytta. Trond Hermundsplass er brukt til dette og samarbeidet har fungert godt.

Tilleggskommentar: Vi har hatt utfordringer med å starte varmtvannsberederen som går på propan, som er montert på badet. Denne brukes for å få varmt vann i dusj og i vask.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold
Hytte:
Entré med gang, stue/kjøkken, stue, bad og to soverom.
terrasse.

Anneks/stabbur:
Oppholdsrom.

Uthus:
Bod.

Uthus:
Vedbod og utedo.

Standard
Velkommen til Liaåsen i Sør-Aurdal kommune! Her venter en trivelig fritidseiendom med gode solforhold, fin utsikt og et nærområde som byr på rike naturopplevelser året

rundt. Enten du liker lange skiturer i oppkjørte løyper, korte rusleturer i fredelig skogsterreng eller fart og spenning i alpinbakken i Stavadalen, er dette stedet som legger til rette for ekte hytteliv.

Fritidseiendommen består av en hovedhytte, et koselig anneks/stabbur og to praktiske uthus. På tunet er det flere uteplasser og terrasser som gjør det enkelt å finne både sol og skygge gjennom dagen. Her er det god plass til både lek og moro for små og store, og området rundt byr på idyll med beitedyr på sommeren, fuglekvitter og badeplass i nærheten.

Hytta fremstår innbydende og praktisk med en kombinasjon av beisede og malte flater som gir en lun og tradisjonell hyttestemning.

Den åpne løsningen mellom stue, spiseplass og kjøkken skaper en lys og sosial atmosfære, med god plass til både sofakrok og stor spisegruppe.
Kjøkkenet er lyst og hyggelig, med innredning som består av benkeskap og overskap i laminerte skrog, profilerte heltrefronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Her er det opplegg for gassfyrte hvitevarer samt ventilator på svakstrøm med avtrekk ut. Fra kjøkkenbenken har du utsikt rett ut mot naturen – en hyggelig ramme rundt matlagingen.

Stuedelen har mønet himling med synlig rundstokk i mønet, store vinduer med flott utsyn og en åpen peis med hvitmalt brannmur som både pynter opp og deler rommet. I tillegg gir vedovnen ved siden av peisen lun varme til hele hytta.
Fra spiseplassen er det utgang til en romslig terrasse – perfekt for grillmiddager, avslapping og lange sommerkvelder.

Hytta har to gode soverom, begge med praktiske familiekøyer og garderobeskap.

Badet er enkelt, men funksjonelt, med servantskap, dusjkabinett og Cinderella forbrenningstoalett. Det er lagt opp røropplegg med vanntank, vannpumpe og gassvarmer som gir både varmt og kaldt vann til kjøkken og bad. Badet er ikke bygd som fullverdig våtrom, så bruk av vann bør skje med forsiktighet.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i entré med plass til yttertøy og sko. En vedovn sørger for ekstra varme på kalde dager.

Hytta har vært jevnlig vedlikeholdt og fikk i 2011 et større tilbygg med pipe og bad. Samtidig ble opprinnelig hytte oppgradert med nye vinduer, overflater og taktekking. Det er gjort flere praktiske tilpasninger for et komfortabelt hytteliv uten strøm, med bl.a. to solcelleanlegg, aggregat og løsningen med vannpumpe inn i hytta.
Det er i tilstandsrapporten anbefalt enkelte utbedringer av bygningsdeler/ konstruksjoner, så her må man påregne noe påkostninger.

På tunet finner vi også to uthus og et stabbur som benyttes til anneks. Stabburet er koselig innredet med sofagruppe og sengeplass. Ypperlig for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur. Utenfor stabburet er det en terrasseplatting som innbyr til stille stunder med kaffekoppen eller en god bok.

Det ene uthuset har godt med lagringsplass til alt du trenger av utstyr, for eksempel ski, sykler, grill med mer. Det andre uthuset er innredet med vedbod og utedo.

Selger fremhever spesielt de gode solforholdene, uteområdet, stillheten, naturen, samt nærheten til badeplass og de flotte turmulighetene som eiendommens aller største fortrinn.

Dette er stedet for deg som søker en tradisjonsrik og sjarmerende hytte med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser – et sted for rekreasjon, opplevelser og minner for livet.

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.

Fritidsbolig:
Utvendig:
Nedløp og beslag,TG3
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp.
Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning fra 2011.
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte utadslående trevinduer med 2-lags isolerglass med midtpost.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte vinduer har værslitasje/sprekker i trevirket.
Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Dører,TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Veranda oppbygget på søylepunkt av betong og tre, og bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting ved hovedinngang med terrassebord av tre. Faktisk byggeår for veranda er ikke kjent. Rekkverkshøyden er målt til ca. 75 cm. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Stedvis noe slark i rekkverk og skeivheter på søylepunkt med fare for ytterlige skade om tiltak ikke igangsettes.
Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyden er såpass lav at tiltak med å øke høyden anbefales.

Utvendige trapper,TG3
Trapp i trekonstruksjon opptil veranda.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.
Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Kostnadsestimat satt for lokalt vedlikehold, oppretting og bygging av rekkverk.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:
Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling. Takstrapport fra 2017 opplyser om at overflater i eksiterende hytte ble overflatebehandlet på vegg og i himling i 2011. Gulvbord er i følge rapporten lagt nytt i hele hytta i 2011.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Andre tiltak:
- Overflater fungerer med registrert avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom fra byggeår. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stuedel over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2
Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Tiltak mot radon i tilbygg er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2
Bygget har mursteinspipe. Det er tilkoblet vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sotluke er ikke tømt.
Tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Sotluke bør tømmes.

Krypkjeller,TG2
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygget stue har åpent ventilert kryperom med synlig stubbeloft. Krypkjeller besiktiget via luke/stige på kjøkken.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har tilbygg furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold,TG2
Garderobeskap på soverom.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Garderobeskap er noe løse og skyvedører går tregt/vanskelig å åpne.
Andre tiltak:
- Det må gjøres lokale utbedringer/justeringer.

Våtrom
Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har panel/tømmer. Taket har trepanel.
Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
Andre tiltak:
- Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Umiddelbare tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.

Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulv belagt med vinylbelegg. Det er målt ca.10 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp front ved dusjkabinett. Oppkant ved dør måles til 14 mm. Total høyde mellom topp tettesjikt til topp belegg foran dusjkabinett måles til 24 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Umiddelbare tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.

Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Rommet er bygget på en slik måte at b.la. rør-føringer er montert synlig på trepanel og vanninstallasjon i bygget krever påfylling via strøm for å dra vannpumpe. Til dette må det benyttes strømaggregat.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
Tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Våtrommet har ikke kontinuerlig fast vanninstallasjon (tett vanntank må b.la. fylles opp via brønn og strømaggregat for å pumpe vann inn) Rør-føringer ligger åpent montert på vegg. Så lenge vanninstallasjoner benyttes med forsiktighet er rommet vurdert til å fungere, dette med forutsetting at bruken og instillasjoner ikke endres.

Kjøkken
Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte heltrefronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for gassfyrte hvitevarer.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Noe sprekker og svimerke i benkeplate.
Andre tiltak:
- Lokal utbedring/vedlikehold.

Tekniske installasjoner
Branntekniske forhold,TG3
Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget . Kostnadsestimat satt for bytting av brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
3. Er det skader på røykvarslere? Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Pulverapparat datert 2009.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Byggegrunn er ukjent og overvann fra tak/eiendom ledes ned til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig. Byggegrunn under tilbygg vurdert oppført på utskiftede/drenerende masser. Normal byggemetode ved byggeår i 2011.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg. Plastisolasjon bør utbedres og tildekkes bedre.

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved tilbygg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert stor lysåpning/glippe inn mot vegg og med fare for personskade om man eksempelvis tråkker ned på innsiden av mur.
Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp for å unngå personskade. Skeivheter i mur må sees i sammenheng med grunnmasser som presser mur inn og det bør vurderes lokal utbedring/tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast. Det er ikke innlagt avløp for svartvann. Utvendige vannledninger er av plast tilkoblet privat brønn på eiendommen. Dagens løsning med at vann pumpes inn i bygget med strømaggregat er vurdert ok, forutsatt at bruken ikke endres. Normalt er det krav til utslippstillatelse ved innleggelse av vann i bygg, men anlegget i hytta har begrenset kapasitet b.la. via vanntank inne med et begrenset volum og at det ikke er montert avløp for svartvann. Likevel bør nåværende løsning avklares med kommunen. Kommunen kan kreve at vanninstallasjon legges ut av bygget, eksempelvis på yttervegg.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Tiltak:
- Vannkvalitet må dokumenteres

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Hytta selges delvis møblert.
Følgende møbler/innbo/løsøre/utstyr skal ikke følge med i handelen:
- Spisestuebord, benk og tilhørende røde stoler
- Rød liten benk med skuff
- Parafinlamper som er fastmontert i tak
- Bilder og pynt på vegger, og som står til pynt på bilder og visning .
- TV med tilbehør
- Snøskuffe, snøspader, trillebår

Forøvrig følger resten med. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Hytta vaskes i forbindelse med utryddning og klargjøring for visning. Den vaskes ikke ytterligere utover dette før overtakelse.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Selger bruker Riks TV for TV. Antenne.
Varierende mobildekning, ikke den beste.

Parkering
Parkering ved hytta på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Fremtind-forsikring.

Polisenummer
22355366

Diverse
Hytta vaskes i forbindelse med utryddning og klargjøring for visning. Den vaskes ikke ytterligere utover dette.

Selger informerer om følgende:
Per nå er det ikke mulighet for strøm. Det er strøm på Nord-Aurdal siden av åsen. Det har vært snakk om å få til noe på Sør-Aurdal siden, men alt er meget uvisst rundt dette.

Vedr. Brannforebygging:
Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 21.04.2017 Sist feiing: 21.04.2017. Ingen anmerkninger.

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
Vedfyring.

Energikarakter
F

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 1 700 000

Info kommunale avgifter
Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25
Brannsyn, feiing: kr. 457,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.514,-

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

Info formuesverdi
Kr. 605.000,- pr. 2023

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Pliktig velavgift, ca. kr. 2.200,- inkluderer bomavgift og vedlikehold vei.
Brøyting ca. kr. 2.000,- (Avhengig av bruk)

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 1, bruksnummer 56 i Sør-Aurdal kommune.

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

3449/1/56:
25.08.1961 - Dokumentnr: 1820 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:1 Bnr:17

08.11.2006 - Dokumentnr: 6093 - Målebrev

08.11.2006 - Dokumentnr: 6093 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 376496 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:1 Bnr:56

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.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport.
Fritidsbolig:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest på tilbygg er gitt i 2011.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Ved stikkontroll er det registrert avvik på dagslysflate på soverom.

Bod:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Bod:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Anneks:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Takstrapport fra 2017, opplyser at stabbur ble flyttet til eiendommen i 2011, og at byggeår opprinnelig er 1985.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Eiendommen har per i dag fire bygg. Gjeldende reguleringsplan tillater imidlertid kun tre bygg. Kjøper gjøres oppmerksom på at det fjerde bygget dermed kan anses som ikke i samsvar med planen, og at kommunen kan kreve endret bruk, ombygging eller i siste instans fjerning. Kjøper overtar risikoen for eventuelle pålegg eller kostnader som følge av dette.

Vei, vann og avløp
Helårsveg. Adkomst via gruset bomveg og med gruset adkomst.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen, vann fra oppkommevann.
Vanntank på badet som fylles med vannslange. Selve anlegget ligger frostfritt og kan brukes hele året.
Det er lagt opp komplett røropplegg, vanntank, vannpumpe, gassvarmer med varmt og kaldt vann til kjøkken og bad.

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.
Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.
Ved større beholdere/tanker vil det være kjøpers ansvar, risiko og kostnad å søke om utslippstillatelse.

Bygningen har innlagt avløp for gråvannshåndtering.

Forbrenningstoalett på badet innendørs.
Utedo.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innunder:
Kommuneplaner:

Id: 0540K001
Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.09.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf

Delarealer:
Delareal: 1 381 m
Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 0540R042
Navn: Liastølen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.02.2005
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/285/0540R042_Liast%c3%b8len_Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer:
Delareal: 546 m
Formål: Byggeområde
Feltnavn: 1/56

Delareal: 835 m
Formål: Jord- og skogbruk

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:
- Torv og myr
- 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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (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))
---
43 850 (Omkostninger totalt)
59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
1 743 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 759 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 762 550 (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 43 850

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.040,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,20 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler
Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

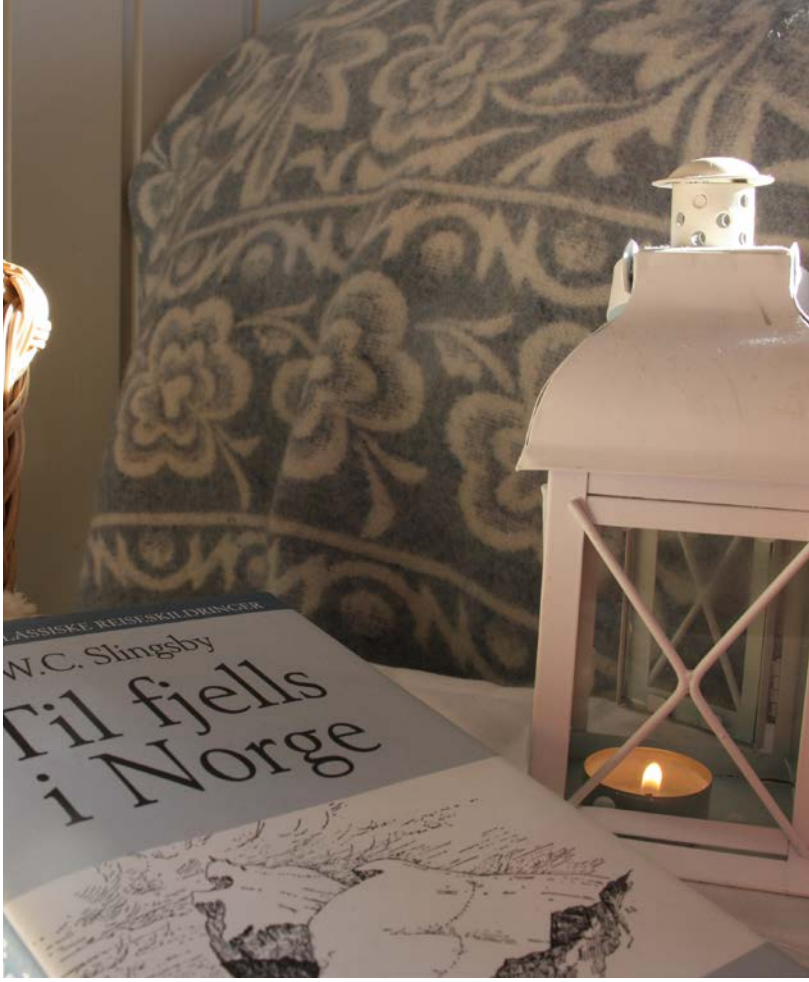
Ansvarlig megler bistås av
Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

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

Salgsoppgavedato
10.09.2025

Til salgs!

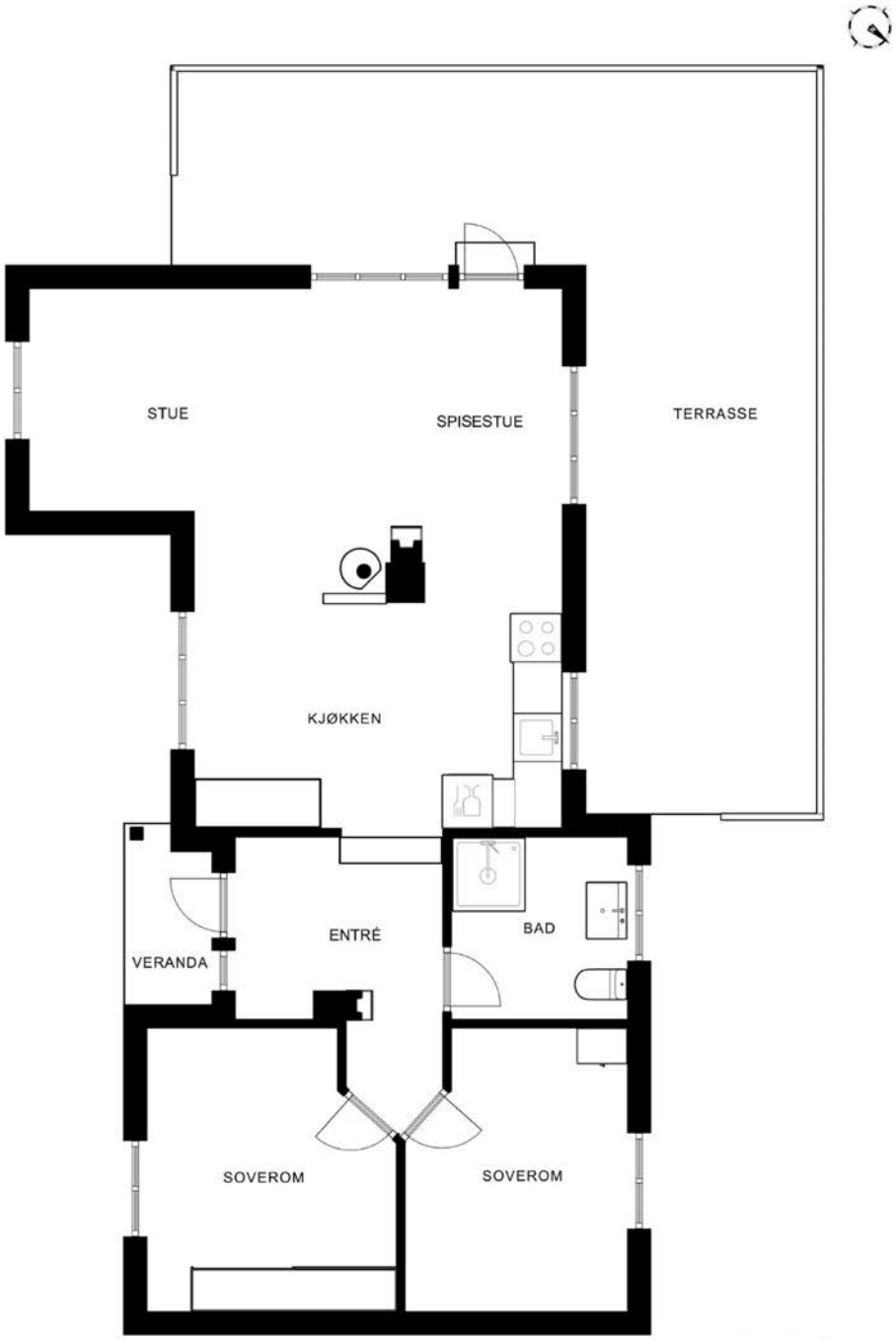
Bjørkeli


W.C. Slingsby
Til fjells
i Norge

Cinderella

Makalaus 1099 moh.

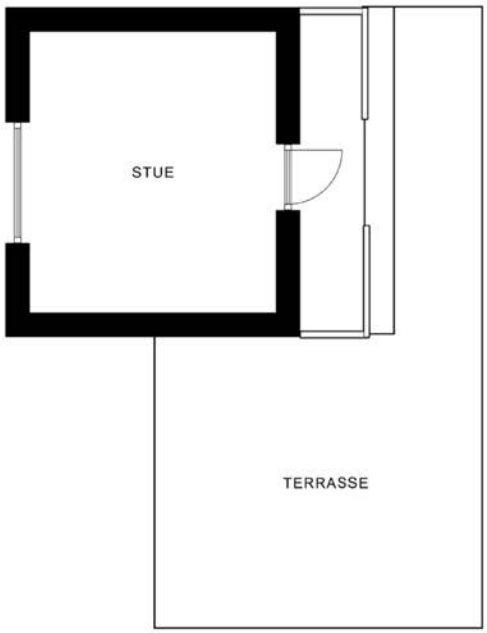
Plantegning



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.

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

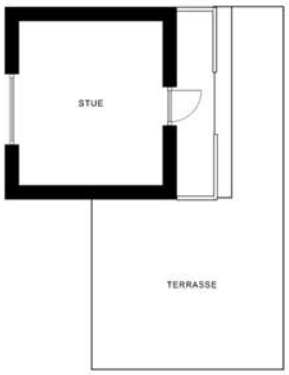
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Liaåsvegen 386, 2933 REINLI
SØR-AURDAL kommune
gnr. 1, bnr. 56

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 69 m²

Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21462-1337 **Referansenummer:** AI2911

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Audun Eriksen **Vår ref:** 2025310

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to 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

Tor Audun Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
tor.audun@takstmann.com
404 00 247

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør Aurdal kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av fritidsbolig med tradisjonelle overflater av trevirke. Fritidsboligen er oppført med alt på ett plan med nivåforskjell mellom hytte og tilbygg. Hytta har bærekonstruksjoner fra byggeår 1965.
Det er foretatt påkostninger/oppgradering med bl.a. et større tilbygg i 2011 med pipe og et bad. Opprinnelig hytte fikk da også en større oppgradering av overflater, nye vinduer og taktekking.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen opprinnelig ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølaster.

NB:
Dagens løsning med at vann pumpes inn i bygget med strømaggregat er vurdert ok, forutsatt at bruken ikke endres. Normalt er det krav til utslippstillatelse ved innleggelse av vann i bygg, men anlegget i hytta har begrenset kapasitet b.la. via vanntank inne med et begrenset volum og at det ikke er montert avløp for svartvann. Likevel bør nåværende løsning avklares med kommunen. Kommunen kan kreve at vanninstallasjon legges ut av bygget, eksempelvis på yttervegg.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Saltak i sperrekonstruksjon av tre fra byggeår og tilbygget saltak med w-takstolkonstruksjon i tre og kaldtloft. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår.
Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning.
Det er tilbygget et lite pulttak i sperrekonstruksjon av tre ut ved stue.

Bygningen har malte utadslående trevinduer med 2-lags isolerglass med midtpost.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda oppbygget på søylepunkt av betong og tre, og bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting ved hovedinngang med terrassebord av tre. Trapp i trekonstruksjon opptil veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling.
Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom fra byggeår og tilbygg fra 2011.

Bygget har mursteinspipe. Det er tilkoblet vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Tilbygg har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn og sotluke med sotlukestein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilbygget stue har åpent ventilert kryperom med synlig stubbeloft.

Innvendig har tilbygg furu fyllingsdører.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har panel/tømmer. Taket har trepanel.
Gulv belagt med vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt.
Rommet har heltre innredning med benkeservant, cinderella brennkammer toalett og dusjkabinett i hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte via svakstrøm og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte heltrefronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for gassfyrte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator på svakstrøm med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast for gråvann.
bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Gassfyrt varmtvannstank på bad for oppvarming av bruksvann.
Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og overvann fra tak/eiendom ledes ned til terreng.
Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig.
Byggegrunn under tilbygg vurdert oppført på utskiftede/drenerende masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker med pusset ytterside. Det er synlig såleblokk av lettklinker under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved tilbygg.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt.

Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast. Det er ikke innlagt avløp for svartvann.
Utvendige vannledninger er av plast tilkoblet privat brønn på eiendommen eller i området.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m²
Totalpris	1 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Ferdigattest på tilbygg er gitt i 2011.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

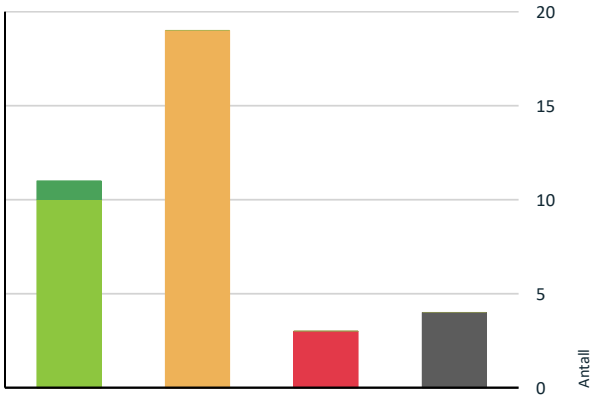
Anneks

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

Takstrapport fra 2017, opplyser at stabbur ble flyttet til eiendommen i 2011, og at byggeår opprinnelig er 1985.

Sammendrag av boligens tilstand

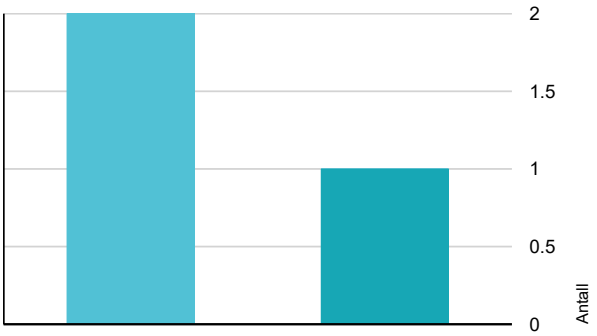
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 fritidsbolig på eiendommen 1/56 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med 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-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller - Tilbygg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2011	Tilbygg	Tiltak med tilbygg med nytt inngangsparti, bad og to soverom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Manglende snøfangere i gangsoner og stigetrinn til piper

Frostsprengte nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående behandlet tømmermannskledning fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende lufting

Tilstandsrapport

Manglende lufting

Enkelte fasader med værslitte overflater/sprekker i treverk.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i sperrekonstruksjon av tre fra byggeår og tilbygget saltak med w-takstolkonstruksjon i tre og kaldtloft fra 2011. Det er tilbygget et lite pulttak i sperrekonstruksjon av tre ut ved stue. Det er lufteventil i gavl og lufting via spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Lufteventiler i gavl på tilbygg

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte utadslående trevinduer med 2-lags isolerglass med midtpost.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer har værslitasje/sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

Påbegynt værslittasje utvendig

Påbegynt værslittasje utvendig

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold

Tilstandsrapport

Synlig sår/hakk i overflater.

Værslittasje i overflate

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppbygget på søylepunkt av betong og tre, og bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Platting ved hovedinngang med terrassebord av tre. Faktisk byggeår for veranda er ikke kjent.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 75 cm. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Stedvis noe slark i rekkverk og skeivheter på søylepunkt med fare for ytterlige skade om tiltak ikke igangsettes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rekkverkshøyden er såpass lav at tiltak med å øke høyden anbefales.

Lav høyde. Ellers synlig værslittasje/sprekker i treverk på terrassebord og rekkverk.

Skeivheter i rekkverk.

Skeivhet i bærende søylepunkt med fare for ytterligere skadevirkning om tiltak ikke igangsettes.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon opptil veranda.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat satt for lokalt vedlikehold, oppretting og bygging av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

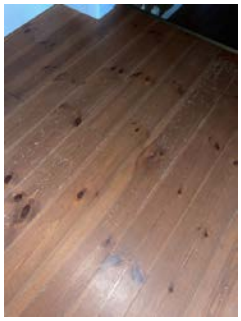
TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre 1 stav furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i stue/kjøkken er det rausta himling. Takstrapport fra 2017 opplyser om at overflater i eksiterende hytte ble overflatebehandlet på vegg og i himling i 2011. Gulvbord er i følge rapporten lagt nytt i hele hytta i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrert avvik.



Synlig sår og hakk i gulvbord utover normal slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Tilbygg

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom fra byggeår. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i gang og begge soverom.
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 5 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom fra byggeår.
Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stuedel over en lengde på 2 m.
Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Tiltak mot radon i tilbygg er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted - Tilbygg

Tilbygg har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn og sotluke med sotlukestein.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe. Det er tilkoblet vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

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

Sotluke er ikke tømt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Sotluke bør tømmes

Tilstandsrapport

Sotluke begynner å bli full

Ekskrementer fra mus

TG IU Krypkjeller - Tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er kun vurdert fra utvendig side. Luke ved trapp lot seg ikke åpne.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygget stue har åpent ventilert kryperom med synlig stubbeloft.
Krypkjeller besiktiget via luke/stige på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilbygg ut fra stue med åpent luftet kryperom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har tilbygg furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

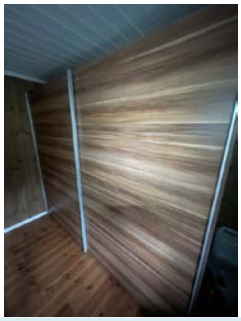
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Garderobeskap er noe løse og skyvedører går tregt/vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres lokale utbedringer/justeringer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppført i 2011 og teknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn ved vurderingen.
Det foreligger ikke noe dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Bad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

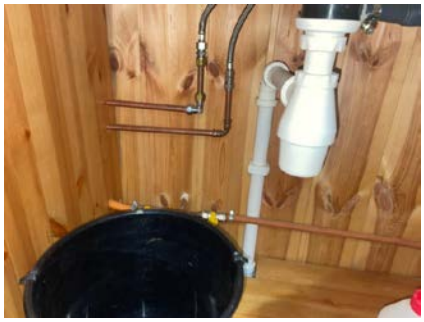
Veggene har panel/tømmer. Taket har trepanel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Umiddelbare tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.



Trepanel i våtsoner

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med vinylbelegg. Det er målt ca.10 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp front ved dusjkabinett. Oppkant ved dør måles til 14 mm. Total høyde mellom topp tettesjikt til topp belegg foran dusjkabinett måles til 24 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle problemer. Umiddelbare tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

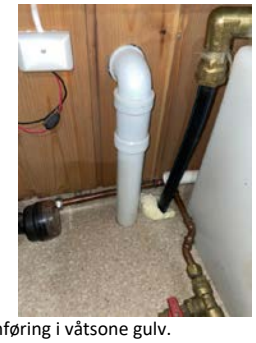
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Rommet er bygget på en slik måte at b.la. rør-føringer er montert synlig på trepanel og vanninstallasjon i bygget krever påfylling via strøm for å dra vannpumpe. Til dette må det benyttes strømaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet har ikke kontinuerlig fast vanninstallasjon (tett vanntank må b.la. fylles opp via brønn og strømaggregat for å pumpe vann inn) Rør-føringer ligger åpent montert på vegg. Så lenge vanninstallasjoner benyttes med forsiktighet er rommet vurdert til å fungere, dette med forutsetting at bruken og instillasjoner ikke endres.

Tilstandsrapport



Ufaglige rørgjennomføring i våtsone gulv.

Plastsluk under dusj

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har heltre innredning med benkeservant, cinderella brennkammer toalett og dusjkabinett i hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte via svakstrøm og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Rommet har en oppbygning som gjør hulltagning unødvendig. Det bør likevel forsøkes å etablere tilkomst via krypkjeller for kontroll av rørgjennomføringer i etasjeskille/stubbeloft.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte heltrefronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplegg for gassfyrte hvitevarer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker og svimerke i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.

Svimerke i benkeplate

Sprekk og svimerker overflate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator på svakstrøm med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet av meg grunnet manglende strøm på anlegget/evt. batterier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast for gråvann.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG IU Varmtvannstank

Gassfyrt varmtvannstank på bad for oppvarming av bruksvann. Ikke funksjonstestet av meg, da anlegget var skrudd av/frakoblet.

TG 3 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget . Kostnadsestimat satt for bytting av brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Pulverapparat datert 2009

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Byggegrunn er ukjent og overvann fra tak/eiendom ledes ned til terreng. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring utvendig. Byggegrunn under tilbygg vurdert oppført på utskiftede/drenerende masser. Normal byggemetode ved byggeår i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med pusset ytterside. Det er synlig såleblokk av lettklinker under grunnmur.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

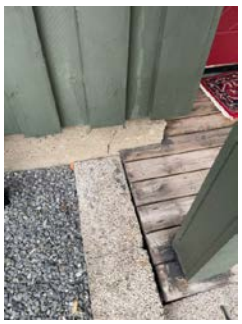
Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.
Plastisolasjon bør utbedres og tildekkes bedre.

Tilstandsrapport

Synlig skader i overflate på mur



Sprekk i mur

Sprekk i mur.

Plastisolasjon med manglende tildekking og ufaglig montering

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker ved tilbygg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stor lysåpning/glippe inn mot vegg og med fare for personskade om man eksempelvis tråkker ned på innsiden av mur.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur bør settes opp for å unngå personskade.
Skeivheter i mur må sees i sammenheng med grunnmasser som presser mur inn og det bør vurderes lokal utbedring/tiltak.

Støttemur av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Ellers kupert og skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast. Det er ikke innlagt avløp for svartvann. Utvendige vannledninger er av plast tilkoblet privat brønn på eiendommen.
Dagens løsning med at vann pumpes inn i bygget med strømaggregat er vurdert ok, forutsatt at bruken ikke endres. Normalt er det krav til utslippstillatelse ved innleggelse av vann i bygg, men anlegget i hytta har begrenset kapasitet b.la. via vanntank inne med et begrenset volum og at det ikke er montert avløp for svartvann. Likevel bør nåværende løsning avklares med kommunen. Kommunen kan kreve at vanninstallasjon legges ut av bygget, eksempelvis på yttervegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse
Uthus

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus oppført med punktfundament og bjelkelag av tre. Yttervegger i bindingsverk kledd med stående kledning. Skråtak med sperrer og taktekking av stålplater. Plassbygde labankdører i tre.

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

Bod

Anvendelse
Vedbod og utedo

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus oppført med punktfundament og bjelkelag av tre. Yttervegger i bindingsverk kledd med stående kledning. Saltak med takstolkonstruksjon av tre og taktekking av stålplater. Plassbygde labankdører i tre.

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

Anneks

Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Flyttet til eiendommen i 2011.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks oppbygd på fundament av betong. Yttervegger av stavkonstruksjon med innfelt bindingsverk med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med stålplater. Innvendig gulv av trebjelkelag med stubbeloft gulv av 1. stav furubord. Vegger er kledd med trepanel og himling er rausta med trepanel.

Trevindu med koblet glass og malt ytterdør i tre med glassfelt.
Utvendig inngangsparti er takoverbygget og med liten terrasse i trekonstruksjon. Ellers platting på mark med konstruksjonsvirke og terrassebord.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue

Andre bygg: Bod, Bod, Anneks
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 700 000**

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	Songavøllvegen 12 ,2933 REINLI 62 m² 2009 3 sov	01-08-2024	1 790 000	**1 600 000**		1 600 000	**25 806**
2	Liaåsvegen 291 ,2933 REINLI 87 m² 1971 4 sov	06-10-2024	1 700 000	**1 650 000**		1 650 000	**18 966**
3	Klubbehallvegen 8 ,2933 REINLI 88 m² 1977 3 sov	28-08-2022	1 300 000	**1 425 000**		1 425 000	**16 193**

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 (stipulert)	Kr.		5 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 750 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**110 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 880 000**

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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

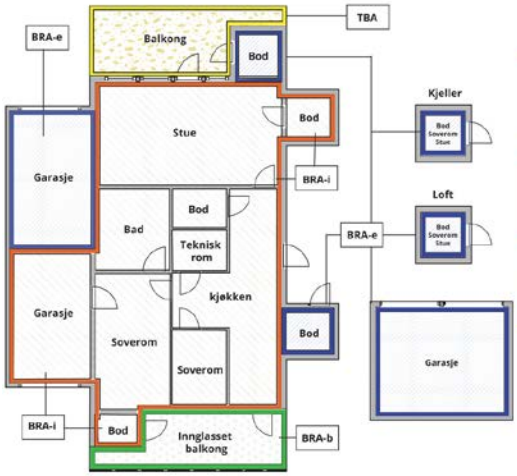
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69			69	40
SUM	**69**				**40**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré med gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Stue		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:
- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Eksterne bygg på eiendommen er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest på tilbygg er gitt i 2011.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved stikkontroll er det registrert avvik på dagslysflate på soverom.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Vedbod, Utedo	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	19
SUM		**9**			**19**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Oppholdsrom	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.
Platting er definert som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstrapport fra 2017, opplyser at stabbur ble flyttet til eiendommen i 2011, og at byggeår opprinnelig er 1985.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 takhøyde? ☐ 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	0
Bod	0	12
Bod	0	7
Anneks	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	1	56		0	1380.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liaåsvegen 386

Hjemmelshaver
Myhre Veronica 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liaåsen i Sør Aurdal kommune og har gode solforhold med fin utsikt utover Liaåsen. I området er det fint turterreng sommer som vinter. I området er det preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er ca. 13 km. I Stavadalen er det alpinsenter og dette ligger ca. 8 km ifra eiendommen.

Adkomstvei

Adkomst via gruset bomveg og med gruset adkomst og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Bygningen har innlagt avløp for gråvannshåndtering.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng med naturtomt rundt bygninger. Eiendommen har opparbeidet adkomst med gruset veg og biloppstilling.

Tinglyste/andre forhold

I følge eier foreligger det en bruksrett på eiendommen som slettes før et salg.
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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring via megler	11.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	07.08.2025	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått	9	Nei
Kommunale opplysninger via megler	02.09.2025	Mottatt.	Gjennomgått	51	Nei
Tegninger hytte og uthus		Innhentet. Se kommunale opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Situasjonskart	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	15.06.2017	Fremvist	Ikke gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AI2911

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.
1201250108

Selger 1 navn
Veronica Myhre

Gateadresse
Liaåsvegen 386

Poststed	Postnr
REINLI	2933

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	5
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Fremtind-forsikring
Polise/avtalenr.	22355366

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

Document reference: 1201250108

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etablering av brennetoalett samt installering av dusjkabinett, vask - på gass, med gråvannsavløp Røropplegg, propan, gass: Aurdal Rørleggertjenester A/S Gulvbelegg og sluk: egeninnsats/dugnad

Arbeid utført av: Aurdal Rørleggertjenester A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført med egeninnsats

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest på hele tilbygget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det kan være mus i utebod, men ikke inne i hverken hytte eller stabbur.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 1201250108

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen ligger i det LNF område. Heftelser slettes før salg.

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

Beskrivelse: Bruksrett som heftelse slettes før salg. Det må ordnes med egen brøyting fra hovedfartsåren opp til selve hytten. Trond Hermundsplass er brukt til dette og samarbeidet har fungert godt.

Document reference: 1201250108

Tilleggskommentar

Vi har hatt utfordringer med å starte varmtvannsberederen som går på propan, som er montert på badet. Denne brukes for å få varmt vann i dusj og i vask.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250108

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Myhre	6646df34baf5e50b06816 5e1620c450dcdc9dfb0	11.08.2025 12:38:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250108

- 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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKELI	Beregnet areal	1380.9
Etablert dato	25.08.1961	Historisk oppgitt areal	1382,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/56
Endre egenskaper Feilretting	12.09.2018 13.11.2018	18/1296		1/56
Kartforretning Kartforretning	22.08.2006	75/06		1/56 (671,4)
Grensejustering Grensejustering	22.08.2006	75/06		1/17 (-710,7), 1/56 (710,7)
Skyldeling Skyldeling	25.08.1961			1/17 (-671,4), 1/56 (671,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6747746.42	522341.68	0	Ja	1380.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRE VERONICA F241187*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tonlia 42 2870 2870 DOKKA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Liaåsvegen 386

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2933 REINLI	Kirkesogn	03100204 Reinli
Grunnkrets	101 Liagrenda	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	194952236		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	194952236	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	22.11.2011
3	301389544		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.07.2013
4	301389549		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.07.2011
5	301389551		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1980

1: Bygning 194952236: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	69
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	69
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Liaåsvegen 386	H0101	1/56	69	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	69	69	0	0	0

2: Bygningsendring 194952236-1: Tilbygg, Ferdigattest 22.11.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	39
Energikilder	Annen energikilde, Solenergi	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.04.2011	14.04.2011
Ferdigattest	22.11.2011	08.12.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Liaåsvegen 386	H0101	1/56	32	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

3: Bygning 301389544: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	14
Vannforsyning		BTA Totalt	14
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.2013	17.09.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/56	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	14	14

4: Bygning 301389549: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.07.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	10
Vannforsyning		BTA Totalt	10
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.2011	17.09.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/56	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	10	10

5: Bygning 301389551: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.07.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	12
Vannforsyning		BTA Totalt	12
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1980	17.09.2024

Bruksenheter

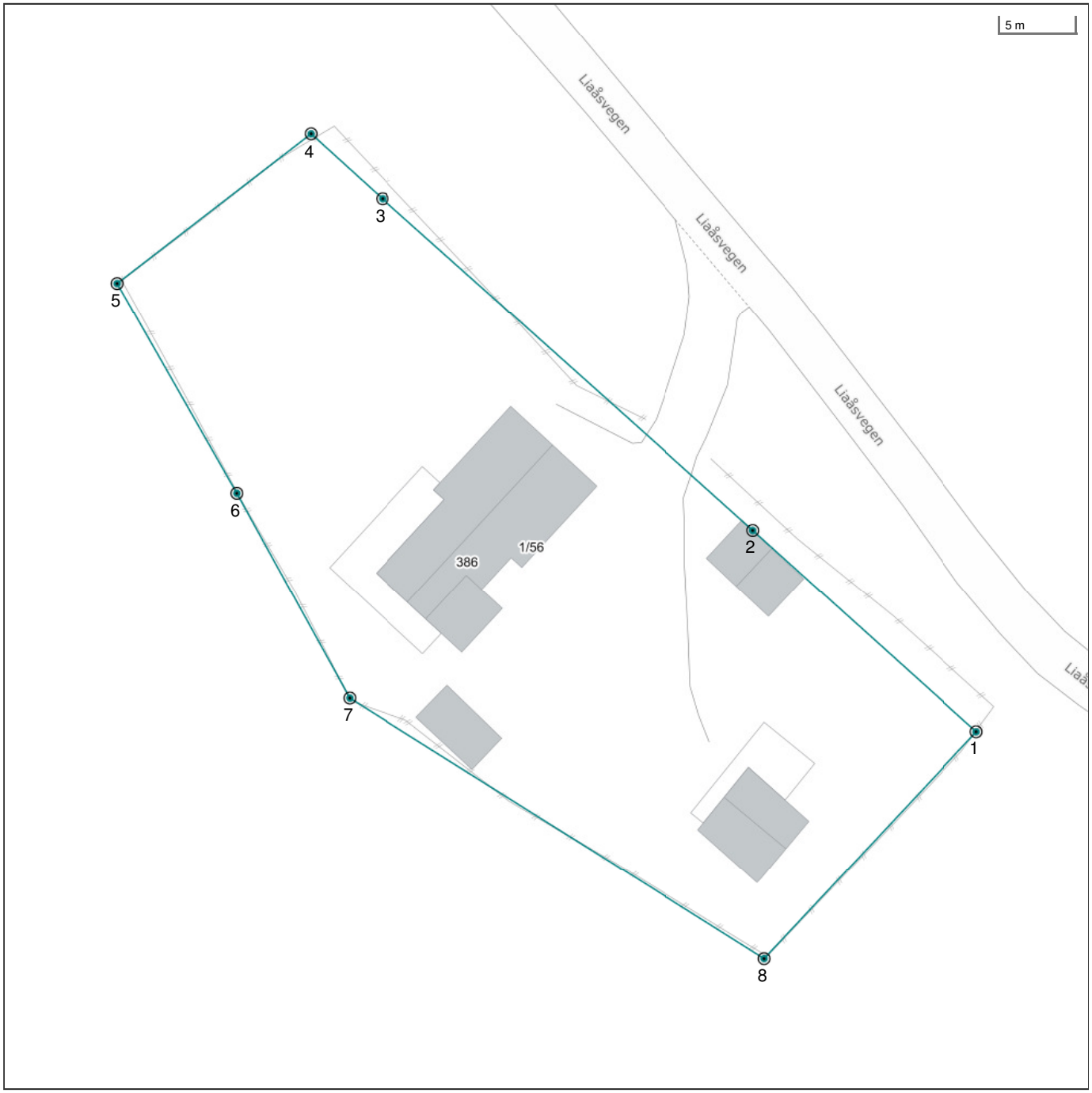
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/56	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	12	12

Utskriftsdato: 06.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3449 - 1/56//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 380,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6747746,42	**Øst**	522341,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6747734,19	522372,37	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,83	
2	6747747,58	522357,29	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,17	
3	6747769,59	522332,35	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,26	
4	6747773,9	522327,53	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,47	
5	6747763,81	522314,61	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,39	
6	6747749,84	522322,71	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,15	
7	6747736,18	522330,36	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,66	
8	6747718,9	522358,23	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,79	

Sør-Aurdal kommune

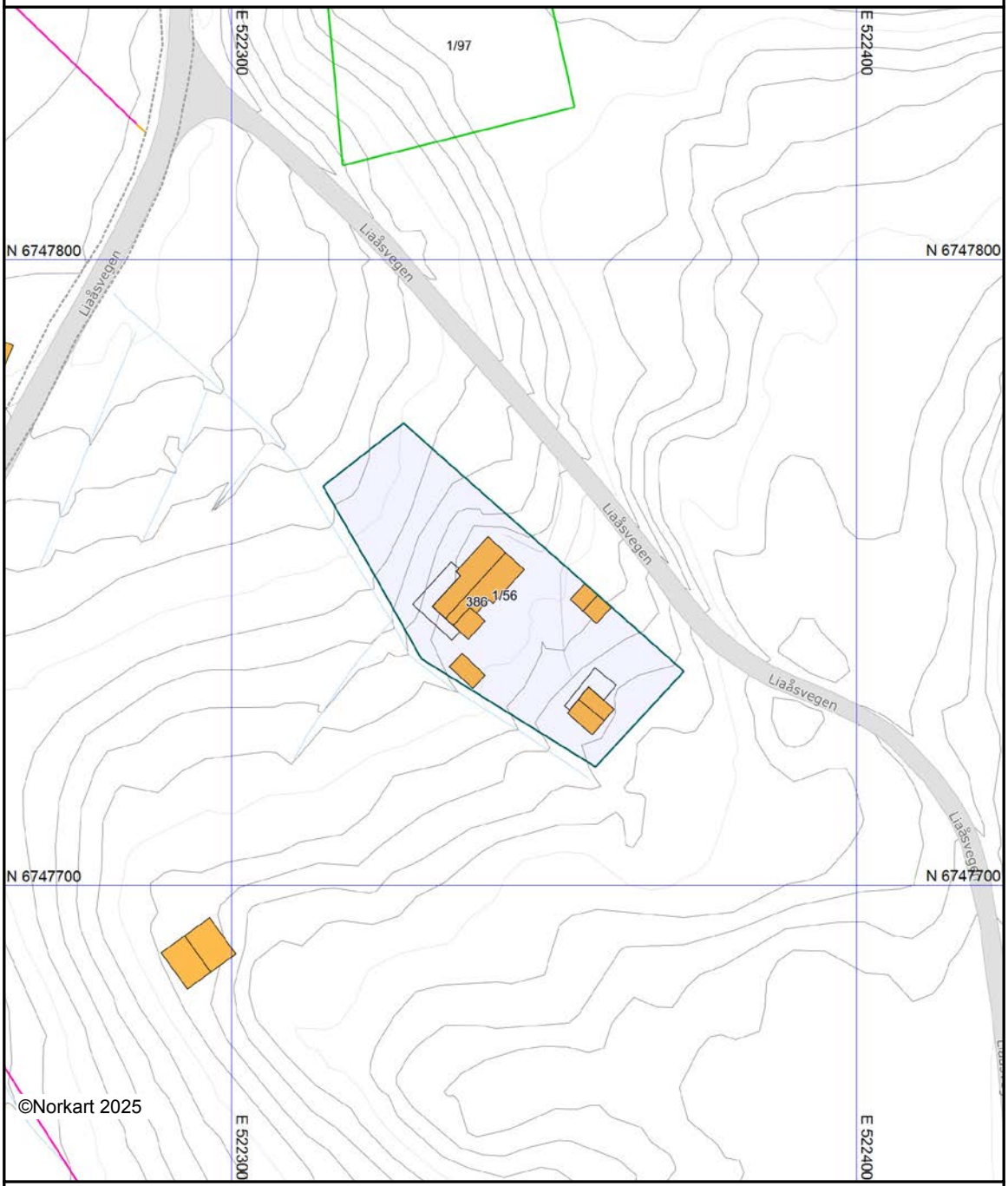
Grunnkart

Eiendom: 1/56
Adresse: Liaåsvegen 386
Dato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 06.08.2025

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liaåsvegen 386, 2933 REINLI								

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	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 381 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R042
Navn	Liastølen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/285/0540R042_Liast%c3%b8len_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 546 m^2 **Formål** Byggeområde **Feltnavn** 1/56
	Delareal 835 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIASTØLEN.
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 03.02.2005.

REGULERINGSPLAN FOR LIASTØLEN

1. BESKRIVELSE

Planområdet omfatter deler av eiendommene:

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

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

2. PLANBESTEMMELSER

Felles bestemmelser:

§ 1 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

Område for hytter:

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

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

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

I hytteområdene er det generelt forbud mot portaler, flaggstenger og inngjerding. Etter søknad til kommunen kan det likevel tillates inngjerding av et areal på 80 m^2 i tilknytning til hytta.

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

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

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

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

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

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

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

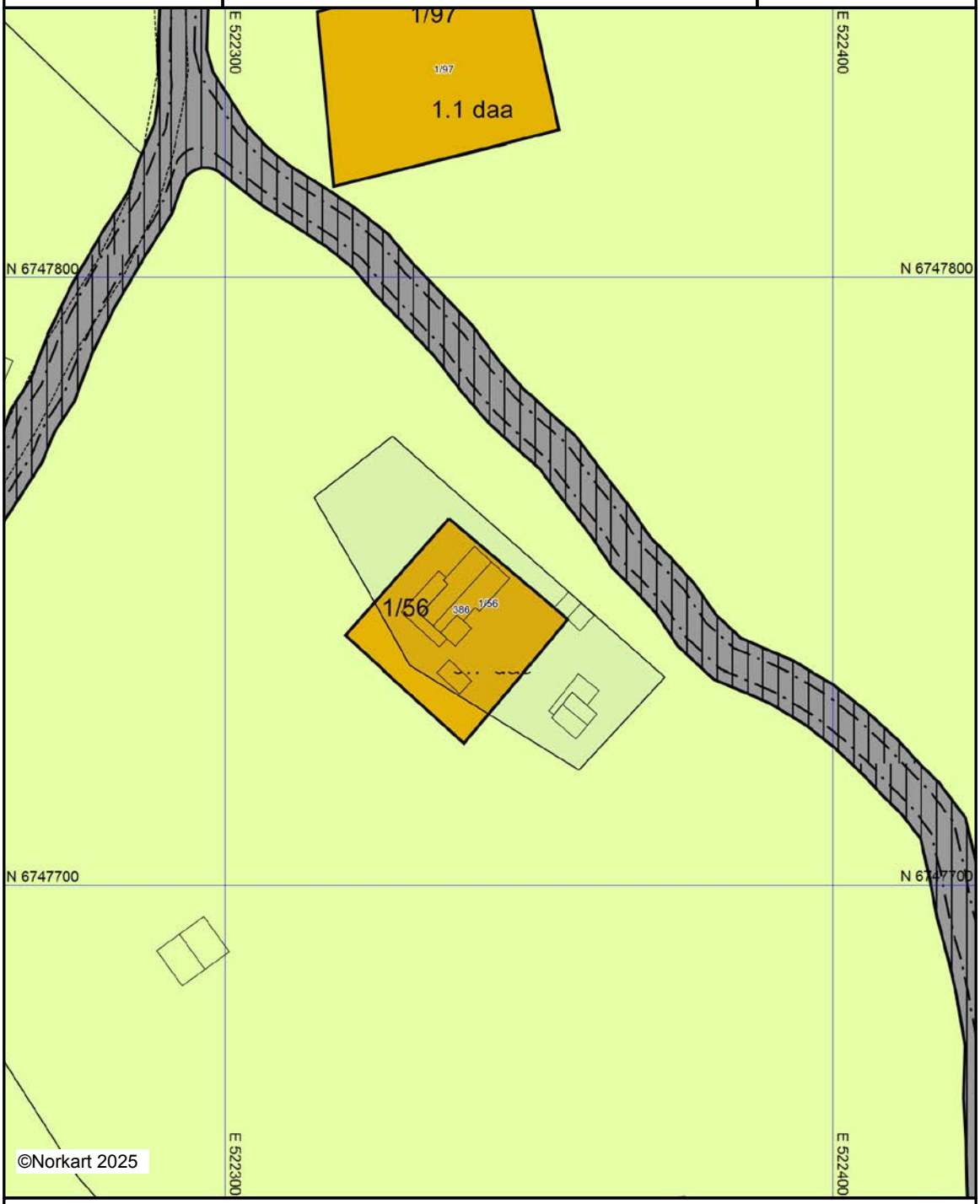
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/56
Adresse: Liaåsvegen 386
Utskriftsdato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

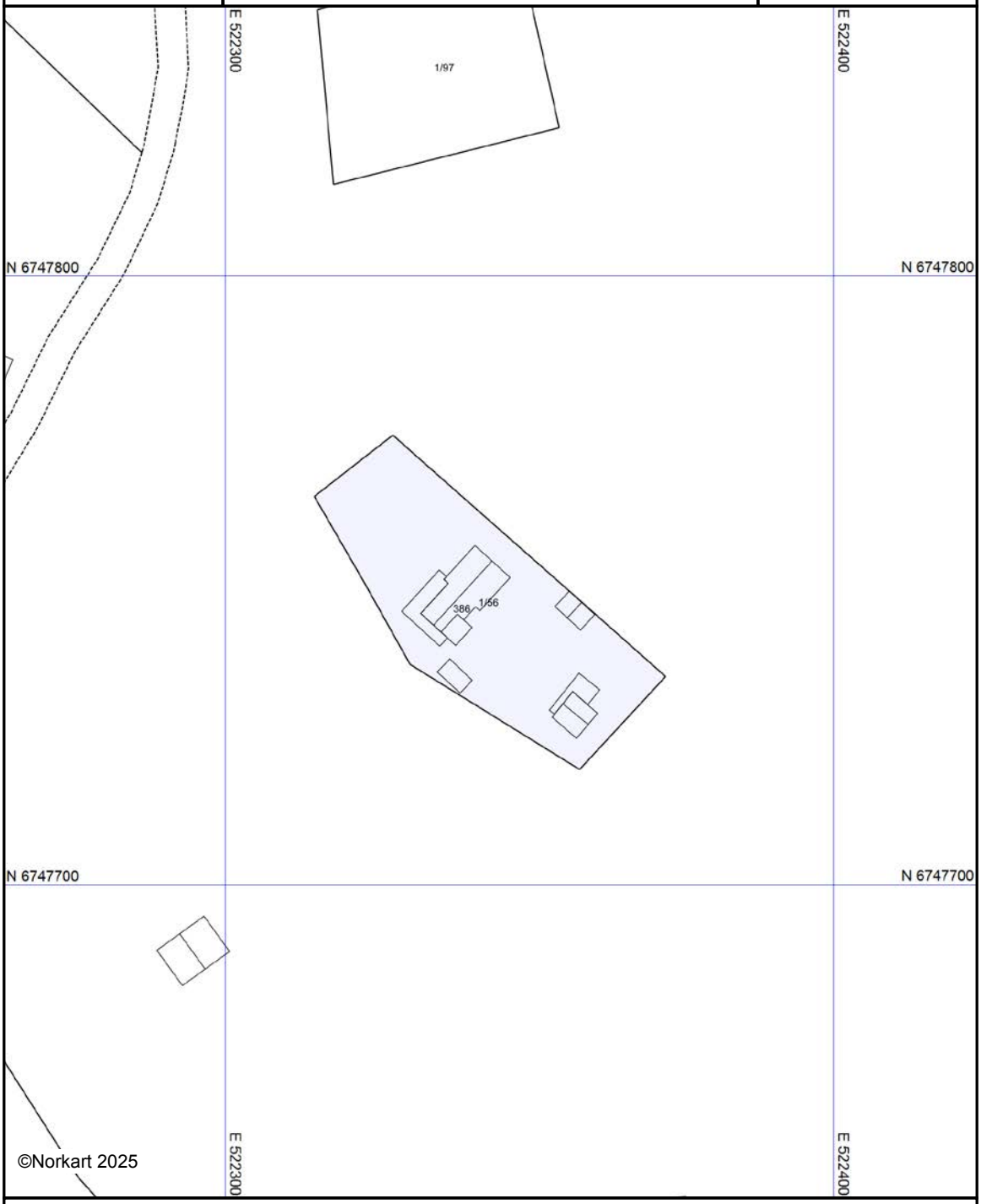
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/56
Adresse: Liaåsvegen 386
Utskriftsdato: 06.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

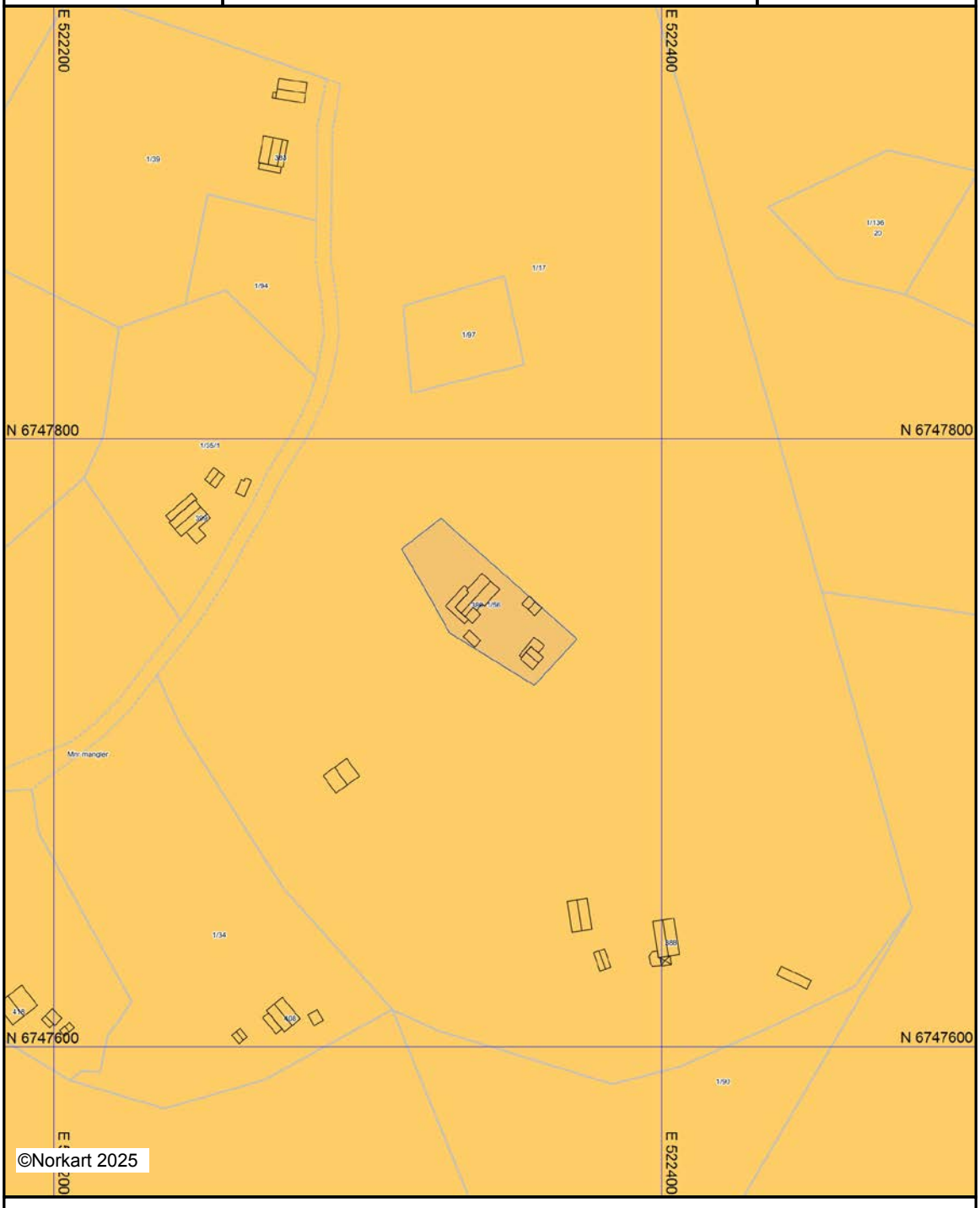
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/56
Adresse: Liaåsvegen 386
Utskriftsdato: 06.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Fritidsbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Områdeanalyse

Eiendom	3449 1/56		
Utskriftsdato	06.08.2025	**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.

8 Berørte datasett

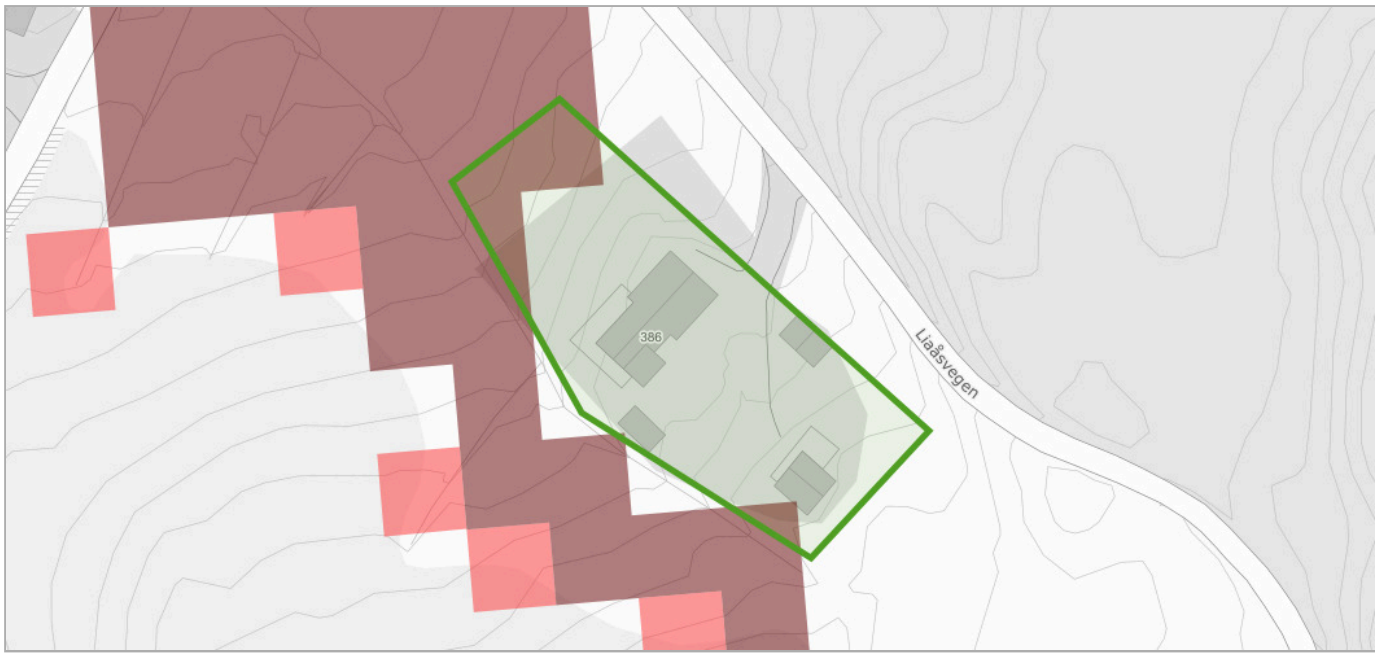
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

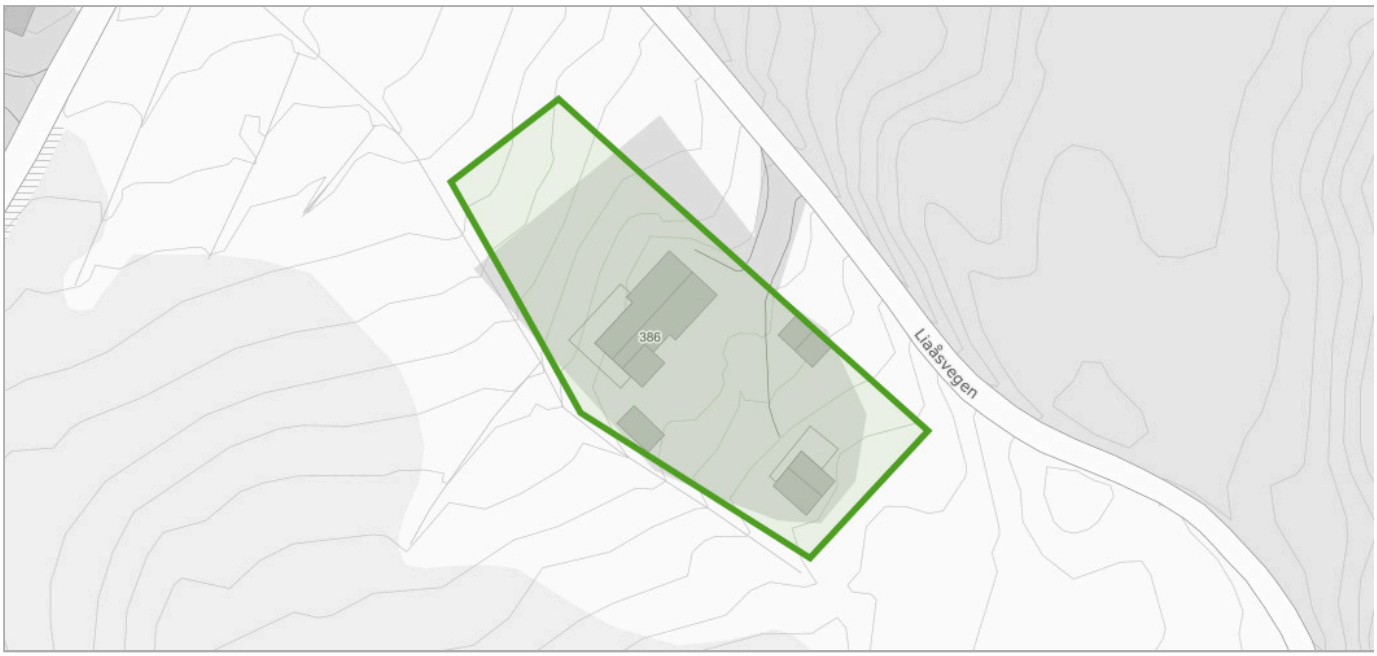
Arealressursflate
- Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
- Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.08.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

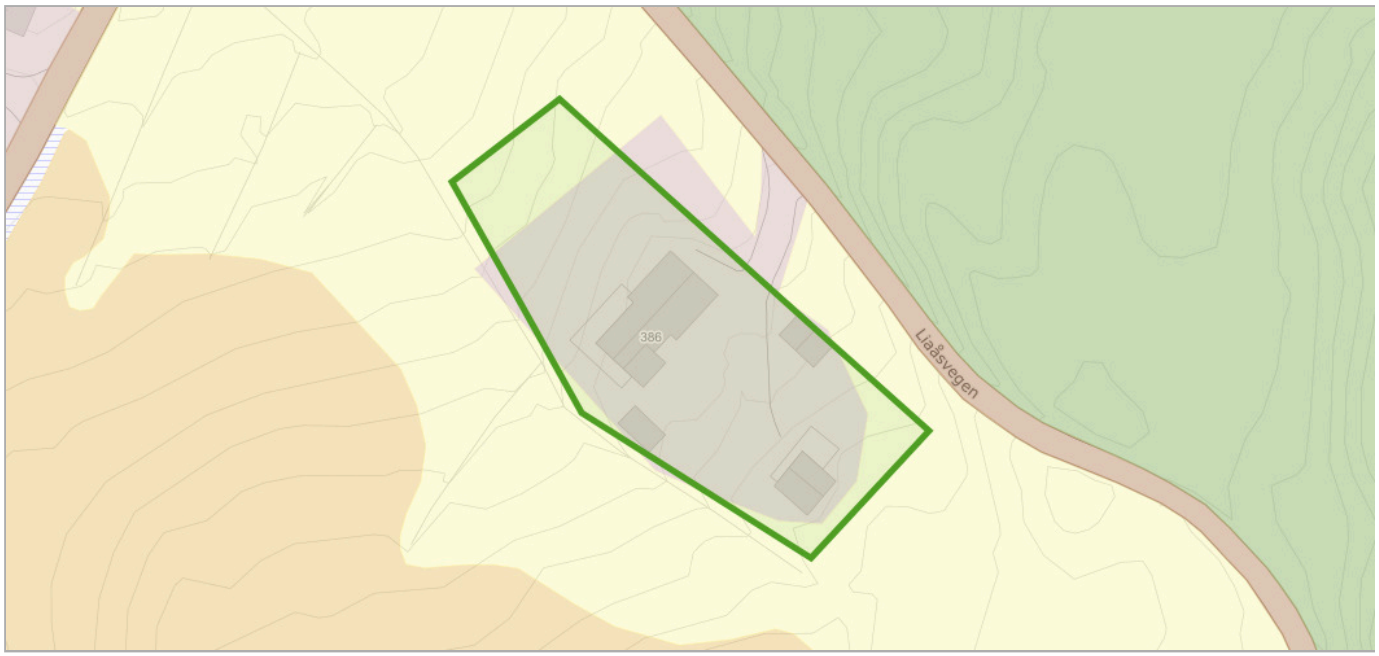
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2011047	194952236	endring

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	05.08.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

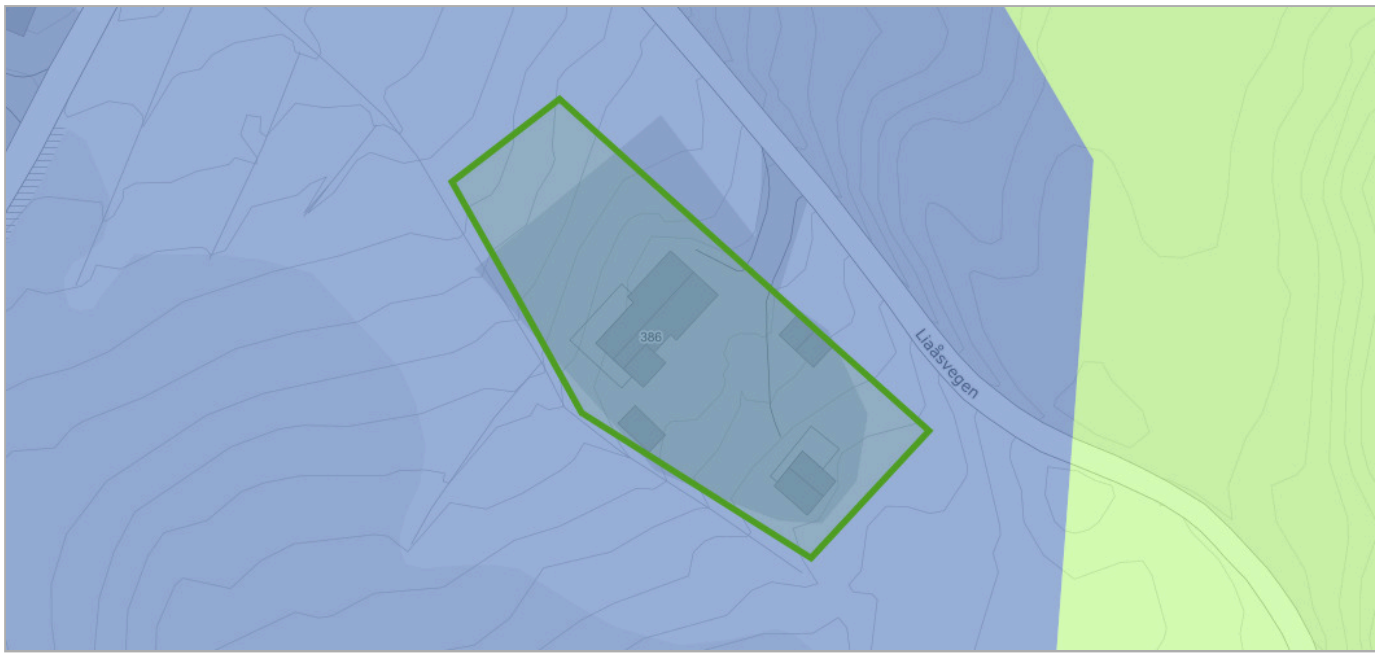
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Samferdsel
- Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Blandingsskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

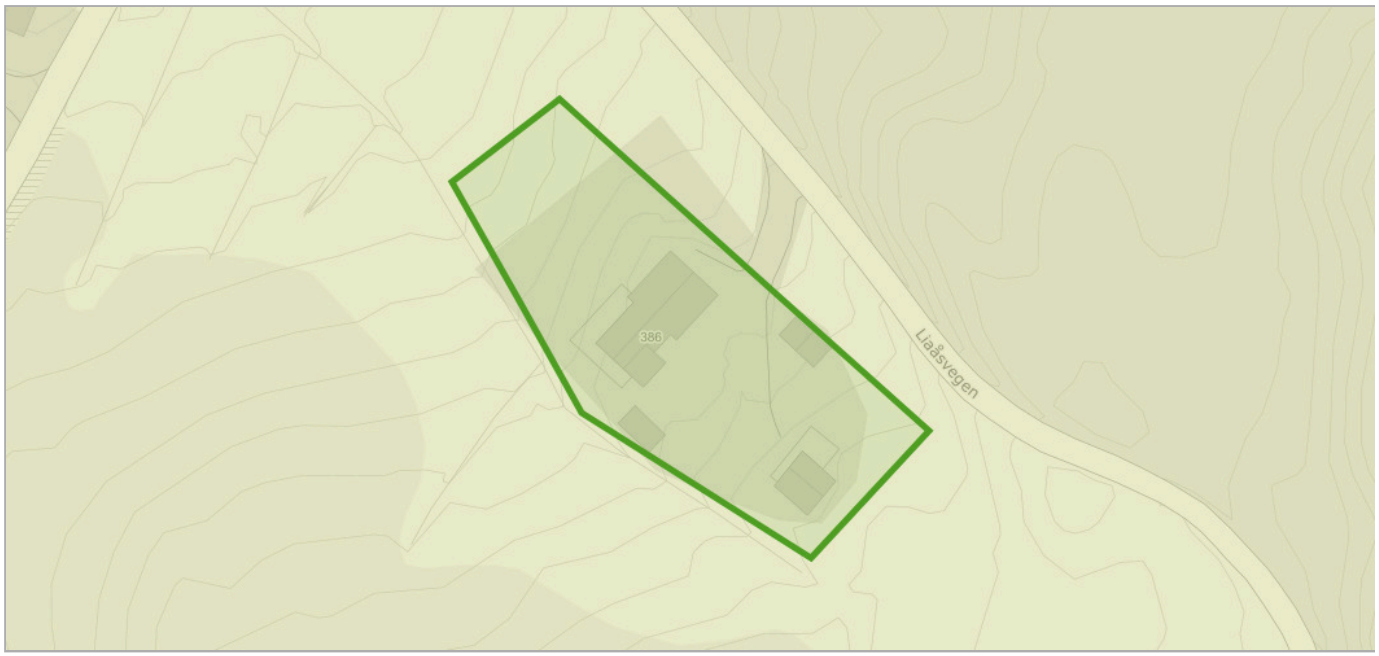
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Torv og myr

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.08.2025



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 avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	05.08.2025

Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B11
- B14

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Blanding
- Lauvdominert

Volum med bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

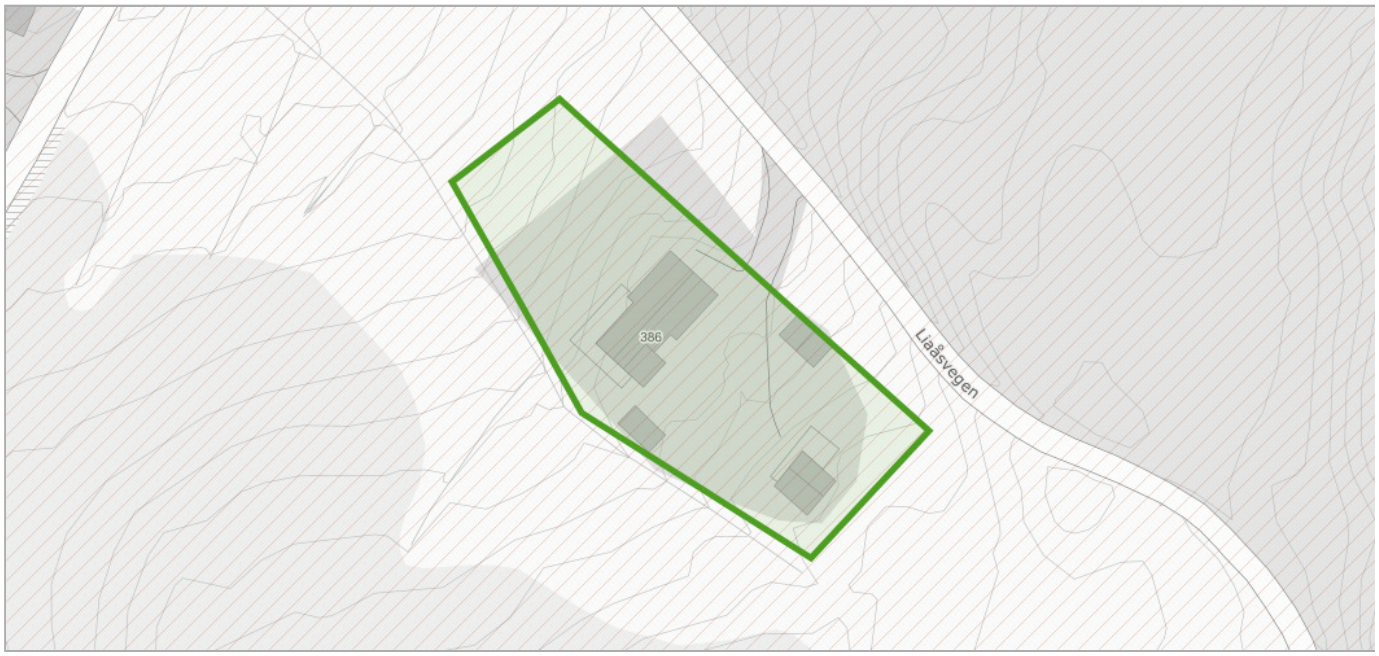
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
56	16	10	12	9	2019	131	4	OST_2019_0	77	65
53	15	10	12	9	2019	122	5	OST_2019_0	74	62

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.08.2025



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

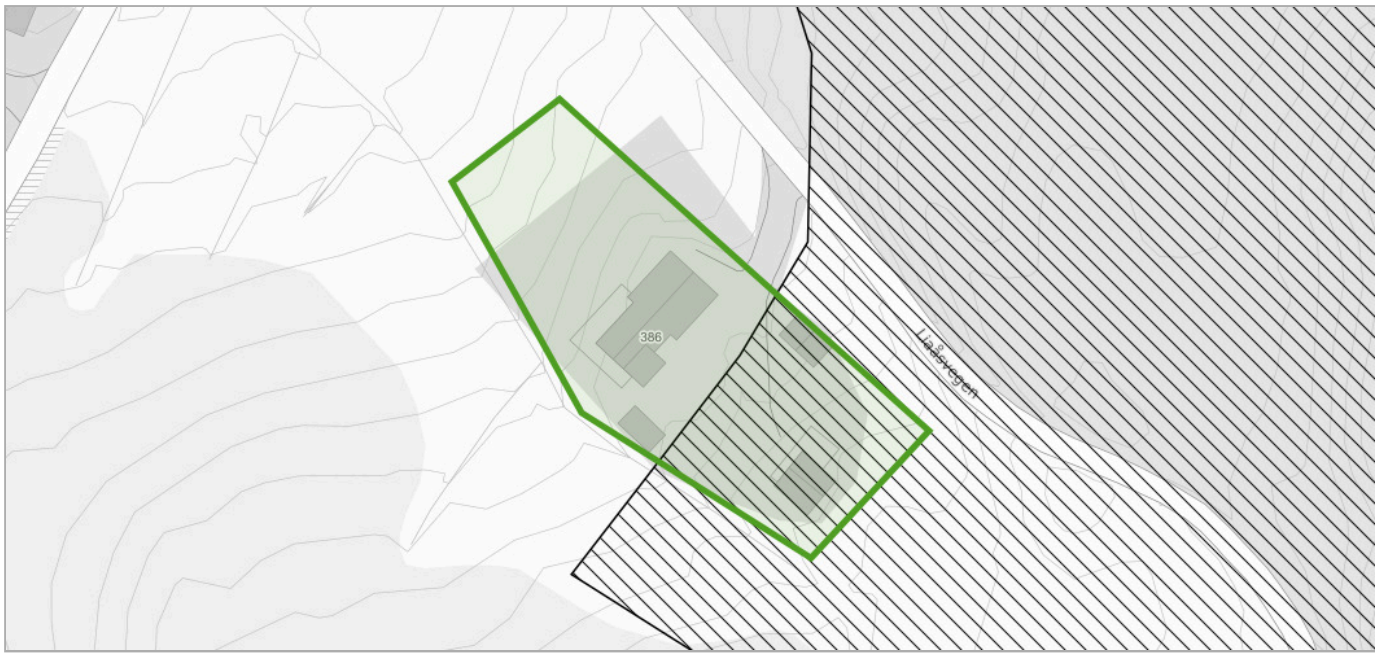
Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
LIAELVI	Liaelva

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

Utskriftsdato: 06.08.2025

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liaåsvegen 386, 2933 REINLI								

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	2 287,30 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	**4 883,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	628600 prom	4.00	1/1	0 %	2 514,00 kr
Standard fritids- og seterrenovsjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
					Sum	**5 237,25 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Utskriftsdato: 06.08.2025

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	374747773	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	194952236	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Liaåsvegen 386, 2933 REINLI

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 374747773.

BruksenhetId	183943717	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	194952236	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Liaåsvegen 386, 2933 REINLI

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedfyringsanlegg		
Stue	Klebersteinsovn		
	Klebersteinsovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

21.04.2017	Tilsyn	21.04.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183943717

BruksenhetId	6479709073	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301389551	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6479709073.

BruksenhetId	6479691481	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301389549	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6479691481.

BruksenhetId	6479691479	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301389544	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6479691479.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2025

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liaåsvegen 386, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

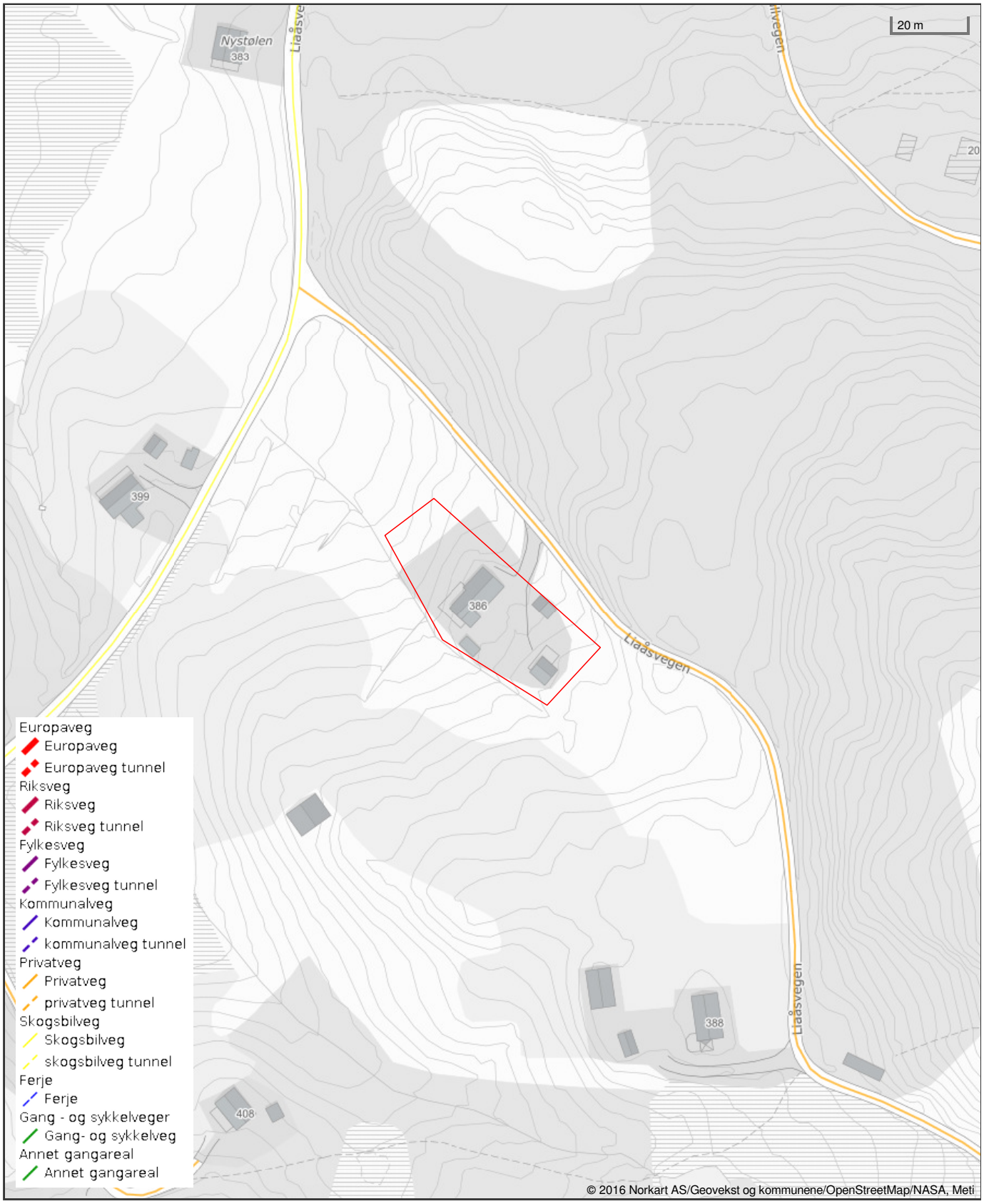
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.08.2025

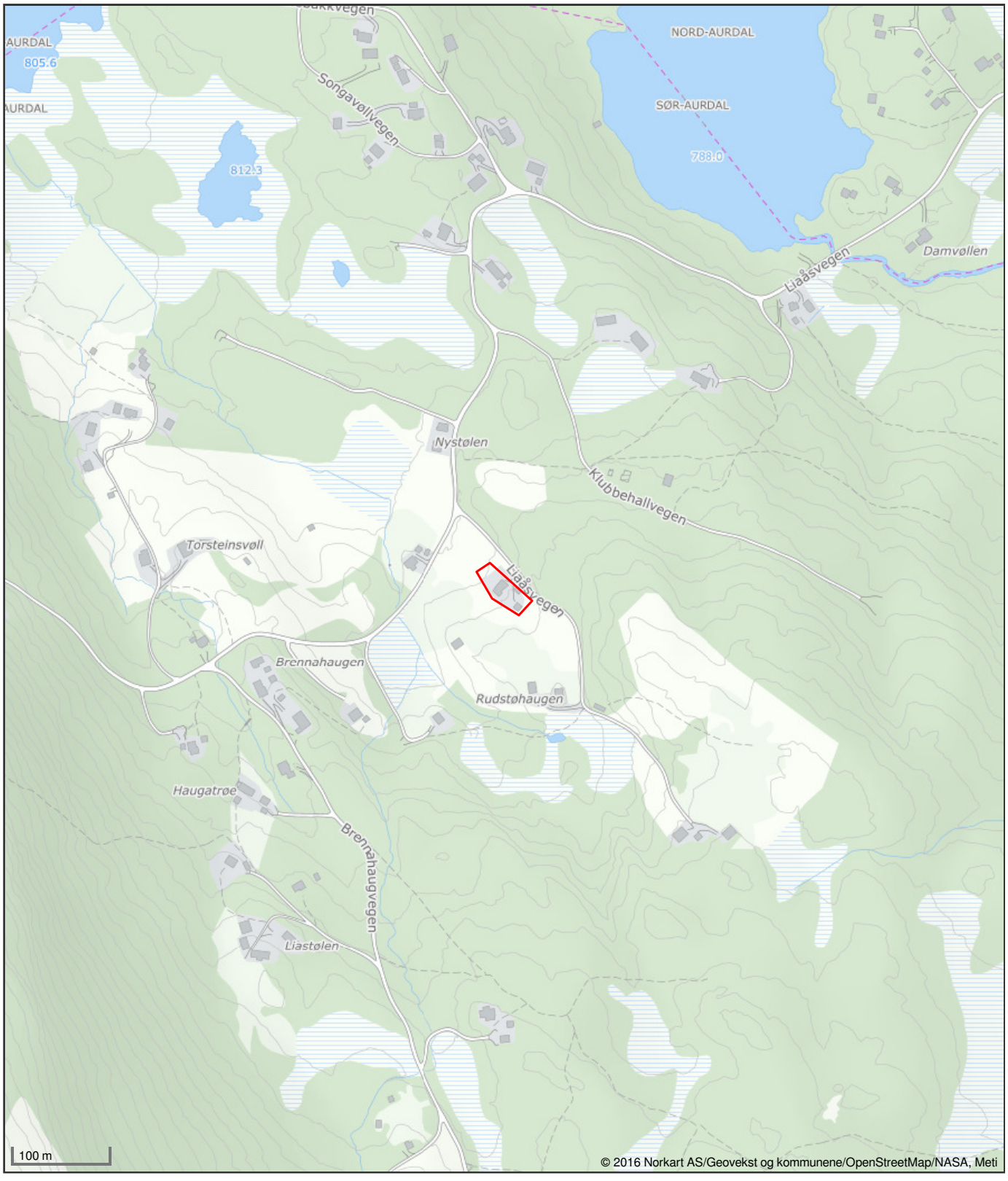
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 1/56//



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

Utskriftsdato: 06.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3449 - 1/56//



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.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune	Ferdigattest
SØR-AURDAL	etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
TILTAKSHAVER	JORUN ELIDA MYHRE SAGBRÅTENFELTET 2910 AURDAL

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
LIASTOLEN	1	56		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

TILBYGG TIL EKS. FRITIDSBOLIG

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
RÅDMANNEN PLANSAK	22.11.11	047/11

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
21.09.11	JORUN ELIDA MYHRE

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

FERDIGMELDINGEN ANSES KOMPLETT. DEN INNEHOLDER INGEN OPPLYSNINGER OM AVVIK, MERKNADER ELLER GJENSTÅENDE ARBEID.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Bygn	22/11-11	Laila [illegible] SØR-AURDAL KOMMUNE Plan, bygning og utbygging

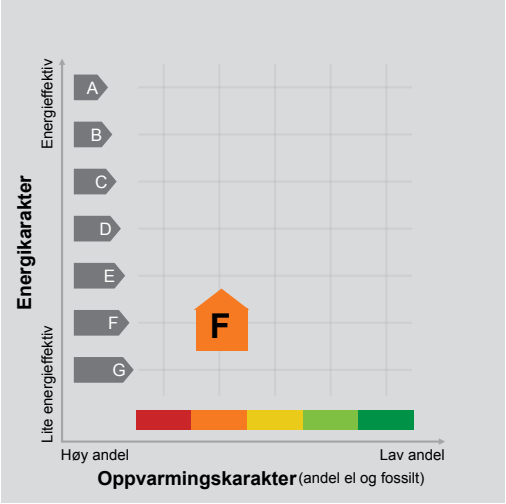
Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-97

ENERGIATTEST

Adresse	Liaåsvegen 386
Postnummer	2933
Sted	REINLI
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	194952236
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152518
Dato	07.08.2025



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.

Skatteetaten

Dato
06.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 1 Bnr 56 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Liaåsvegen 386, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 605 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 56 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.09.2025 kl. 09.48
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.09.2025 kl. 09.47

Adresse(r):

Gateadresse: **Liaåsvegen 386**
Gatenr: **1245**
Kommune: **SØR-AURDAL**
Postkrets: **2933 REINLI**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/887686-1/200 12.08.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør ved samlivsbrudd
MYHRE VERONICA
FØDT: 24.11.1987

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2021/264894-1/200 04.03.2021 07:40 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1961/1820-1/21 25.08.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 1
BNR: 17

2006/6093-1/21 08.11.2006 **MÅLEBREV**

2006/6093-2/21 08.11.2006 **GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/376496-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 1 BNR: 56

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Liaåsvegen 386

Høyde over havet

844 m

Offentlig transport

Stavedal Linje 310	7 min 3.6 km
Bøle Linje 310	7 min 4 km

Avstand til byer

Fagernes	29 min
Gjøvik	1 t 25 min
Hamar	1 t 56 min
Oslo	2 t 35 min
Bergen	228.9 km
Trondheim	289.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Aurdal Fjordcamping og Hytter	14 min
IONITY Charging Station	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 593 m
- 663 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	12 min
Valdres Golfklubb	18 min
Fagernes Gjestegård Bowling	27 min
Fagernes kulturhus	28 min
Valdres Folkemuseum	29 min

Sport

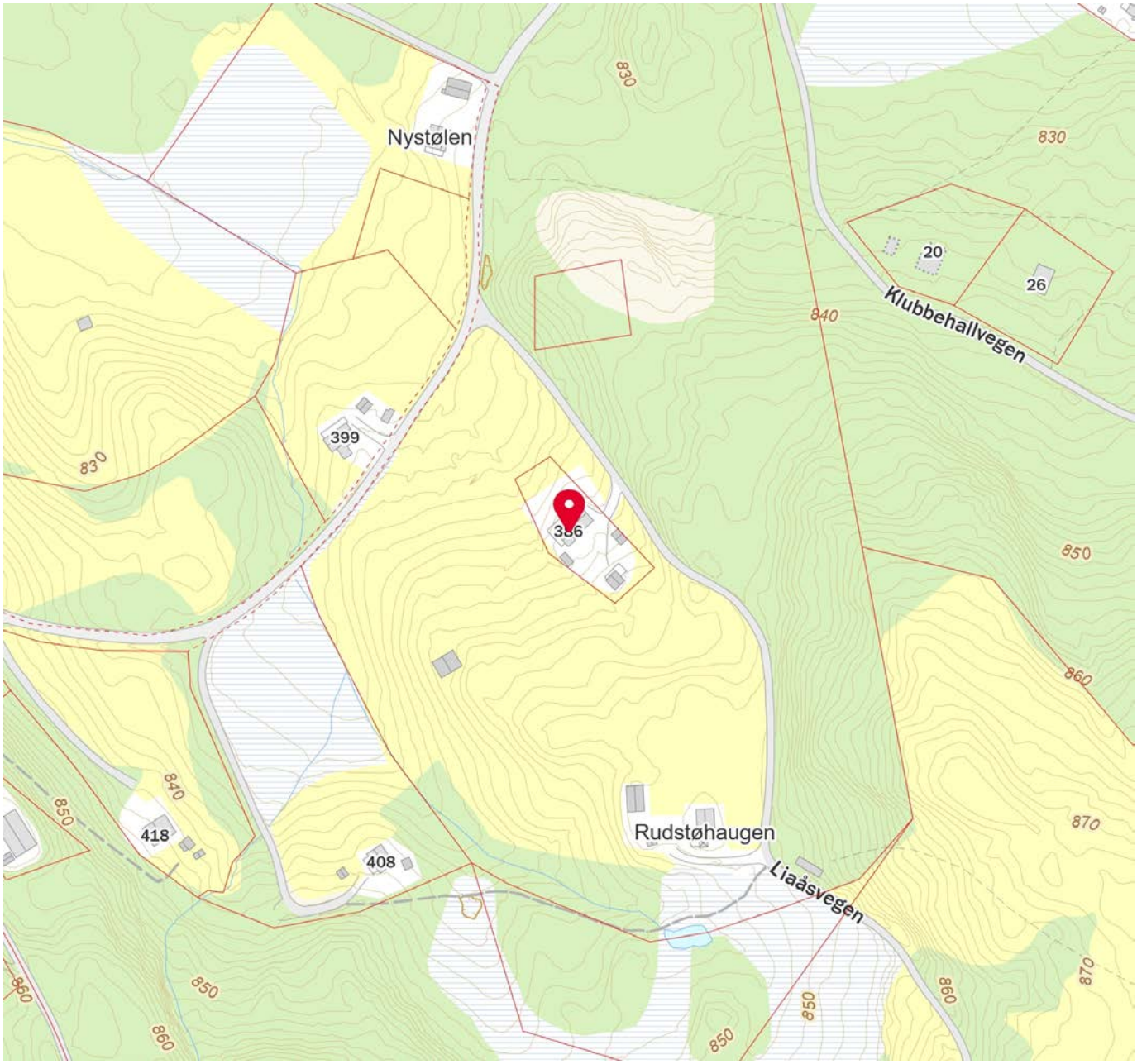
Reinli skule gymsal Aktivitetshall	12 min 8.7 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	12 min 8.7 km
Valdres Treningssenter	28 min

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	17 min 12.9 km
Spar Bagn Post i butikk	17 min 13.4 km

FINN

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



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

Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.

Valdres SPAREBANK

FRÅ VALDRES. FØR VALDRES.

Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tyinvegen 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Liaåsvegen 386
2933 REINLI

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre