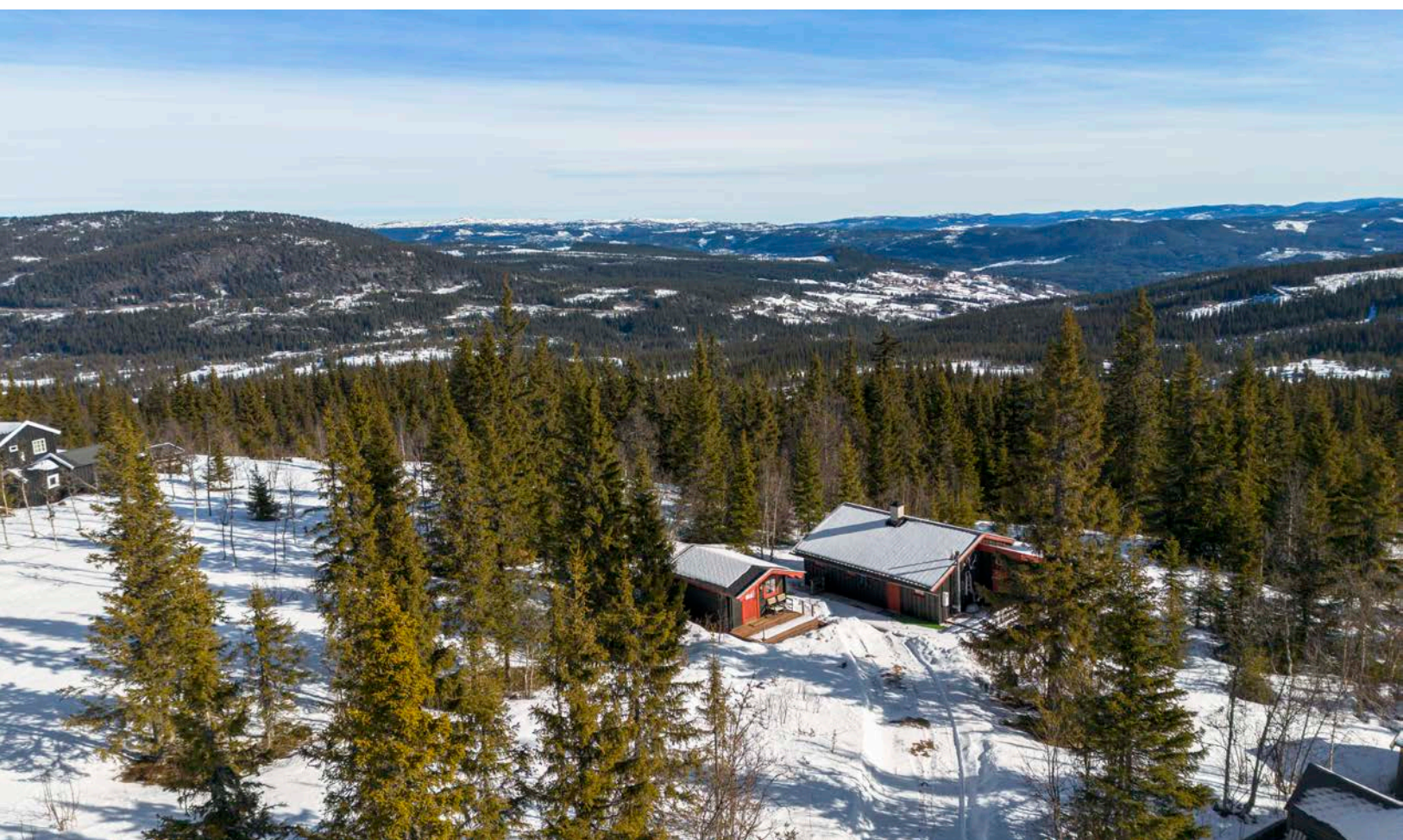
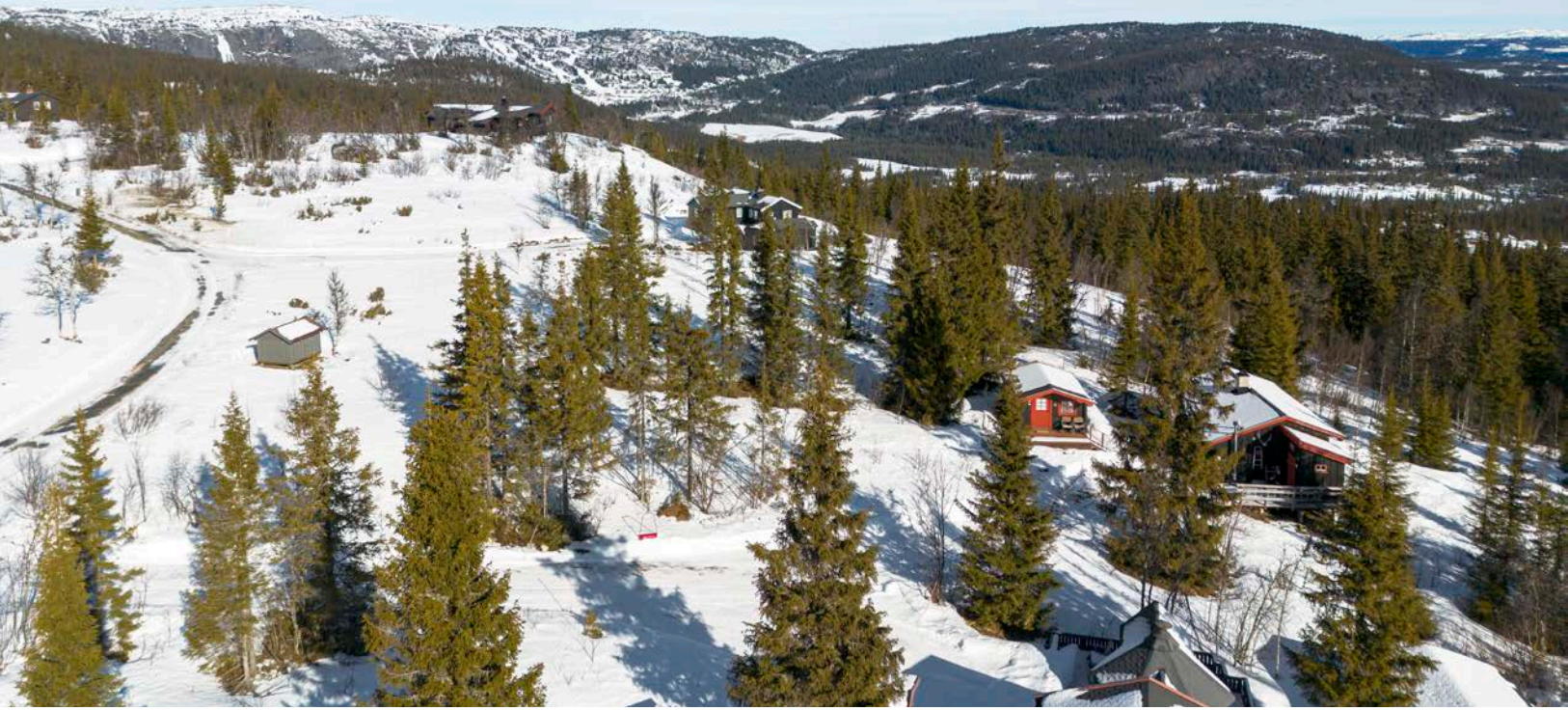


aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 23 600,-
Total ink omk.: Kr 913 600,-
Selger: Irene Jyrstad Høilund
Ove Høilund
Hilde Sofie Høilund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 42/60 kvm
Tomtstr.: 973 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1201250018

Koselig hytte+anneks med gode solforhold og utsikt. Strøm, helårsvei og felles vannpost. Flott

Denne koselige eiendommen ligger i et populært hytteområde om lag to timers kjøring fra Sandvika. Eiendommen ligger solrikt til ca. 875 moh, og har fin utsikt utover Reinli og til Begnadalen. I dette eldre hytteområde er det stille og fredelig med god plass mellom hyttene, og ferske spor etter hare sees stadig vekk. Med stadig bedre og raskere vei fra Oslo-området, og god stølsvei opp på Fjellstølen sommer som vinter, er dette et fint sted å bruke året rundt.

Eiendommen har innlagt strøm og helårsvei. Vann hentes i felles brønn med elektrisk pumpe, i nærheten av hytta. Hytta, som er fra 1964, inneholder to soverom, og har behov for oppgradering og vedlikehold. Annekset er fra 2002, og inneholder ett soverom/ oppholdsrom. Alt av innbo og løsøre følger med i salget.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	78
Informasjon fra kommunen	81
Informasjon om el-anlegg	111
Bekreftelse på formuesverdi	112
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om Fjellstøllivegen 92

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 29 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken, to soverom, entré, vaskerom og toalettrom.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,34 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen.

TBA er stipulert grunnet snødekte konstruksjoner. Arealavvik vil sannsynligvis forekomme

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

973 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelige eiertomt beliggende i hellende terreng. Naturtomt med mulighet for flere fine uteplasser.

Opgitt 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 en grense mørk grønn (middels nøyaktig), mens de tre andre er rosa (mindre nøyaktige).

Ihht til tinglyst Skylddeling fra 1967 er tomtens areal ca. 1.000 m². I sistnevnte er det ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Denne koselige eiendommen ligger i et populært hytteområde om lag to timers kjøring fra Sandvika. Eiendommen ligger solrikt til ca. 875 moh, og har fin utsikt utover Reinli og til Begnadalen. I dette eldre hytteområde er det stille og fredelig med god plass mellom hyttene, og ferske spor etter hare sees stadig vekk. Med stadig bedre og raskere vei fra Oslo-området, og god stølsvei opp på Fjellstølen sommer som vinter, er dette et fint sted å bruke året rundt.

Hytta er et flott utgangspunkt for turer ut i det fri. Her er det stier og stølsveier for opplevelsrike fot- og sykkelturner, og et fantastisk løypenett for korte og lengre turer i klar, frisk fjellluft. Ta gjerne turen opp til Bjødalskampen, Ølneseterfjellet, Fiskebufjellet, Meitebekken, Hollastølfjellet, Nystølstinden, Makalausfjellet og Langeberg, som alle er vakre turmål med nydelig utsikt. Eller ta fram sykkel og ta turen på stølsveier og stier over til f.eks. Nordre Fjellstølen, og videre til Tisleidalen og Golsfjellet.

I sommerhalvåret kan det også være spennende å besøke de store jettegrytene ved Kvitingen. På turen kan en gjerne plukke litt bær for det er mange gode multemyrer i disse områdene. Det er flere småvann hvor en kan prøve fiskelykken, eller ta seg et friskt bad på solrike dager. For de som er glade i fiske er det heller ikke så langt ned til elva Begna. I Bagn og Reinli sameige er det muligheter for småviltjakt for den som ønsker dette.

Vinterstid er det bare å spenne på seg skiene, for her finner en oppkjørte skiløyper ca. 250 m fra hytta. Løypene er en del av et større løypenett for for Fjellstølene, og dette

løypenettet er igjen koblet sammen med flere andre løypelag (Makalaus-Liaåsen i nord, Hellebekk og Søråsen Gol/Hallingdal i sør, Nystølfjellet sørvest og Tisleidalen nordvest). Terrenget er lettgått, fint og variert, så her er det løyper for alle. Turer til f.eks. Fjellmyrskålin med hyggelig grillplass, eller Fjellrunda om Bjødalsfjellet kan anbefales. Det også laget gapahuker/koier for en koselig rast ved Ølneseterfjell og på Nordre Fjellstølen.

Fra hytta er ca. 7,5 km til Stavedalen Park - Skisenter og Lekeland. Skisenteret er et trivelig anlegg med familievennlige bakker, og i lekeland er det aktiviteter for både store og små. Her er det bla. lekerom og eget simulatorrom, og i gårds kaféen kan en spise gode måltider etter aktive dager ute i det fri. Vinterstid kan den som ønsker søke større utfordringer i alpinbakken ta turen til Valdres Alpinsenter i Aurdal, som ligger omlag en halv times kjøring fra eiendommen. Til kommunesenteret Bagn med butikker, servering, bensin, m.m er det ca. 11 km. Elva Begna, som også er en populær fiskeelv, renner gjennom Bagn og gir fine muligheter for de ivrigste fiskerne.

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 og anneks.

Bygningssakkyndig

Konturtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

- Fritidsbolig -

Byggeår: 1964. Opplyst av selger

Modernisering: 2003 Utført av firma. Lagt ny takteking og undertak. Icopal basepapp 2,7mm, trykkimpregnerte sløyfer og lekter, tekking av sibirsk lerk.

Modernisering: 2002 Utført av firma. Ny pipe og vedovn.

(Opplysningene om modernisering er gitt av selger)

Standard:

Enkel standard og normal planløsning. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold:

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Det må påregnes høye kostnader til utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold. Bygningen ansees som et oppussingsobjekt.

UTVENDIG

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Punktfundamentering på pilarer. Åpen fundamentering.

Taket er tekket med trebord.

Takrenner i treverk. Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Undertaksbord.

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Ytterdører i tre.

Terrasse mot vest:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.

INNVENDIG

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Teppe.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Profilerte dører.

- Anneks -

Byggeår: 2002. Opplyst av selger.

Standard: Enkel standard.

Vedlikehold: Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten. Behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Taket er tekket med asfaltshingel. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon, maskinlaft. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Innlagt strøm. Fundamentert på grunn med blokker. Terrasse. Trapp i trekonstruksjon. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen selges for dødsbo.

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

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue/kjøkken, to soverom, entré, vaskerom og toalettrom.

Utvendig bod.

Terrasse.

Anneks:

Soverom.

Terrasse.

Standard

Søre Fjellstølen er et populært hytteområde med fint og variert turterreng året rundt. I dette fine området ligger Fjellstøllivegen 92 med en eldre hytte og et noe nyere anneks. Eiendommen har gode solforhold, fin utsikt, innlagt strøm og helårsvei, mens vann hentes i felles brønn med håndpumpe. Hytta, som er fra 1964, har behov for oppgradering og vedlikehold.

Hytta har åpen terrasse i forbindelse med hyttas inngangsparti. Her er det god plass til sittegrupper, grill m.m. En rød malt staldør ønsker alle velkommen inn i hytta, som har en lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkken. I stua er det mønet himling og et stort vindu som lar en nyte den vide utsikten utover området. En stilig peisovn med innsyn gir en hyggelig stemning og god varme til rommet.

Med åpen løsning til kjøkken blir det ekstra lyst og sosialt. På kjøkkenet er det eldre, malt innredning med laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. På kjøkkenet er det frittstående komfyr og kjøkkenvifte med uttrekk ut, mens kjøle- og frysenskap er plassert på vaskerom.

I hytta er det to soverom med ett sett med køyesenger på hvert rom.

På vaskerommet er det enkelt servantskap med forheng og porselensservant med avløp til terreng. Det er oppbevaringsplass i kommoder, og det en vannvarmer gir enkel tilgang på varmt vann. Fra vindfanget er det også adkomst til toalettrom med forbrenningstoalett og urinal.

Fra hyttas terrasse er det adkomst til en utvendig bod med god lagringsplass til ved, ski o.l.

På tunet er det et koselig annekset fra 2002. Annekset har delvis overbygd inngangsparti med plass til et par stoler. En uttrekkbar levegg sørger for en lun og god krok. Inne i annekset er det et lyst rom med familiekøye og en mindre sittegruppe. Annekset har innlagt strøm og varmes opp av panelovn.

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

UTVENDIG

Taktekking - TG: 3

Taket er tekket med trebord. Taktekkingen er snødekt.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag - TG: 2

Takrenner i treverk. Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble registrert lekkasjer fra takrenner eller nedløp. Folie eller malingsflass ble registrert. Vindskier bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader

Veggkonstruksjon - TG: 3

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Skjevheter i vegger flere steder. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Kledning bærer preg av slitasje. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft - TG: 3

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Undertaksbord.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampsperre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer - TG: 2

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer generelt bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Behov for vedlikehold og utbedring. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige

fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

Dører - TG: 2

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Generelt behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG: 3

Terrasse mot vest:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Snødekte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med manglende rekkverk. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Behov for vedlikehold og utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater - TG: 2

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Teppe.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Enkelte skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder. Manglende håndverksmessig utførelse

på deler av arbeid. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert blant annet i stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt

byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering.

Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen.

Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekking. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med vinduer/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted - TG: 3

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører - TG: 2

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

KJØKKEN - STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

SPESIALROM - TOALETTROM

Overflater og konstruksjon - TG: 2

Tepegulv. Panel på vegg. Panel i himling. Gulvmontert forbrenningstolett. Naturlig avtrekk. Panelovn. Urinal.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg - TG: 2

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? - Ja. Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent el-virksomhet, de skal være registrert i myndighetenes sentrale register <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.

Branntekniske forhold - TG: 3

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering - TG: 2

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Avviket kan øke fuktbelastningen på bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter - TG: 3

Punktfundamentering på pilarer. Åpen fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir soppog råteskader.

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Sannsynligvis eternittkanal som er brukt som forskaling ved støping av søyle. Eternitt kan være asbestholdige og krever spesialtiltak ved fjerning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid. Det må påregnes tiltak på fundamenteringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert. Innbo og løsøre medfølger også i handelen.

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.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Diverse

Hytta er vasket og klargjort for visning og overtas som forevis uten ytterligere vasking eller rydding.

Ihht kommunens kart er eiendommens nabotomt ubebygd.

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 19.06.2017 Sist feiing: 19.06.2017 Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslerer, 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. m tte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Strømanlegget i Fjellstøllivegen 92 ble sist kontrollert den 09.06.2023.

Siste års forbruk (2024) var: 4223 kWh. Dette vil variere ihht bruk.

Energikarakter

G

Energifarge

R d

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.

 konomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 890 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.313,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 319.345,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen 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 salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt 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 for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 850,- pr. år.

Frivillig velavgift kr. 300,-.

Brøyting kr. 2.100,-.

Vedlikehold vei: Ved behov.

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 15, bruksnummer 49 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:

3449/15/49:

04.12.2002 - Dokumentnr: 5451 - Jordskifte

Røang - grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1967 - Dokumentnr: 875 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:15 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1497043 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:15 Bnr:49

27.02.1967 - Dokumentnr: 876 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:15 Bnr:2

Bestemmelse om veg

04.03.2004 - Dokumentnr: 1154 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:15 Bnr:2

Bestemmelse om rett til å bore etter vann samt anlegge

bebyggelse til oppbevaring av aggregat

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 er avvik mellom byggetegning og hvordan hytta er i virkeligheten. Kjøper påtar seg

risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Selger innhentet tegninger fra kommunen.

Det ble levert tegning i forbindelse med tilbygg i 1999, dette ble aldri realisert ifølge selger.

Det ble levert tegninger i forbindelse med flytting av hytte i 1965 (Selger opplyser at hytta aldri er flyttet):

- Takoverbygd inngangsparti er bygd inn og medtatt i boligens BRA.
- Tilbygd bod er ikke inntegnet.
- Det er avvik på vinduer på fasade.
- Terrasse er ikke inntegnet.

Jeg (takstmann) anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

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

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

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

Anneks:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Selger innhentet tegninger fra kommunen.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Vann hentes i brønn felles med 3 andre hytter.

Gråvannsavløp til terreng.

Forbrenningstolett.

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](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf)

Kommunedelplaner

Id: 0540K002

Navn: Fjellstølen

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.11.1994

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/37/fjellstolen.pdf>

Reguleringsplaner

Id: h23FJ

Navn: H23 Fjellstølen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.10.2002

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for Radon.

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

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

23 600 (Omkostninger totalt)
39 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
42 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
929 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
932 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 600

Betalingsbetingelser

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 13.990,- oppgjør og tinglysning kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysning av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,20 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

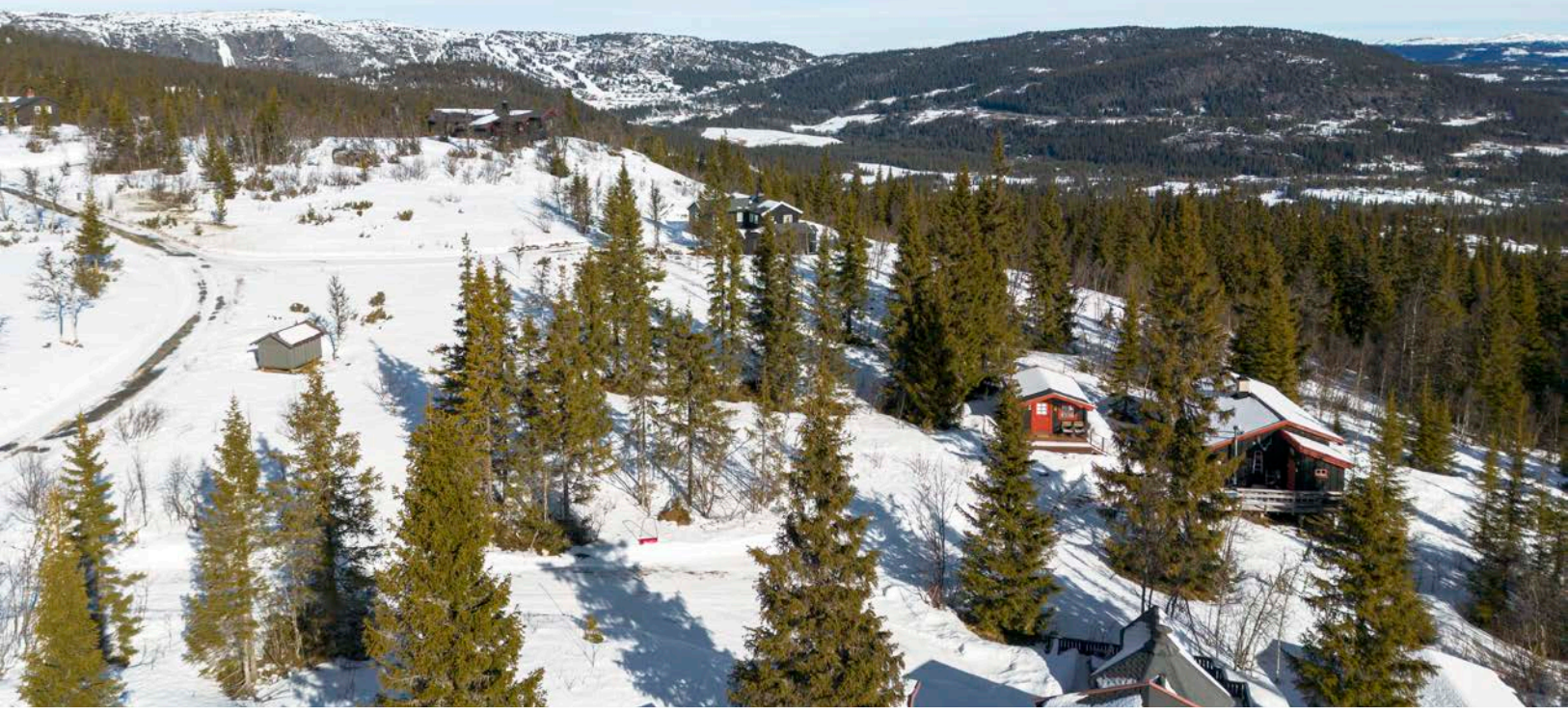
Oppdragsansvarlig

Fredric Bachér
Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

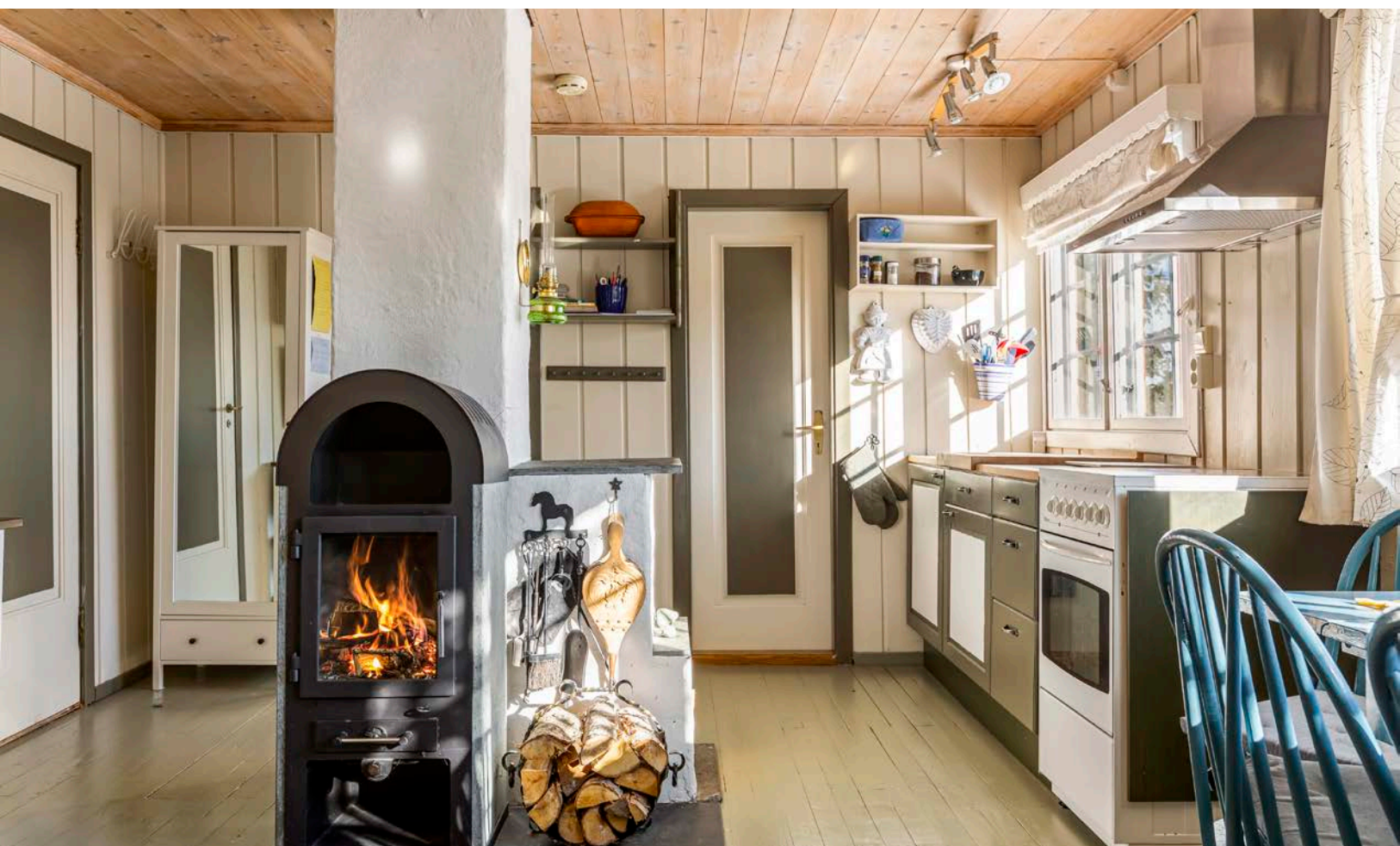
26.09.2025









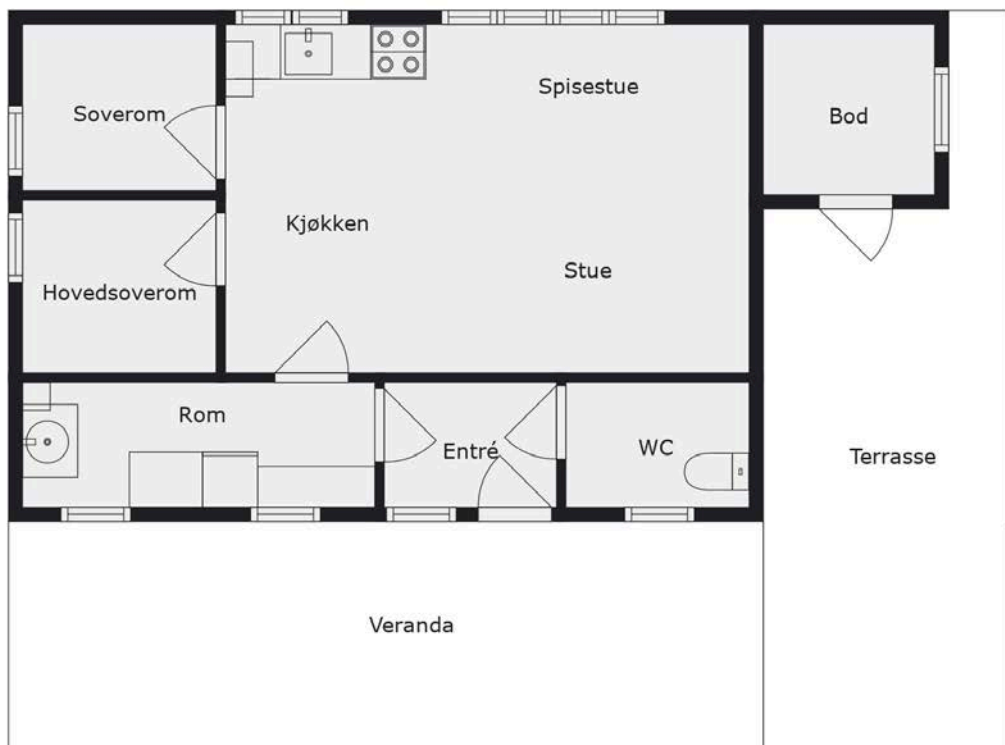














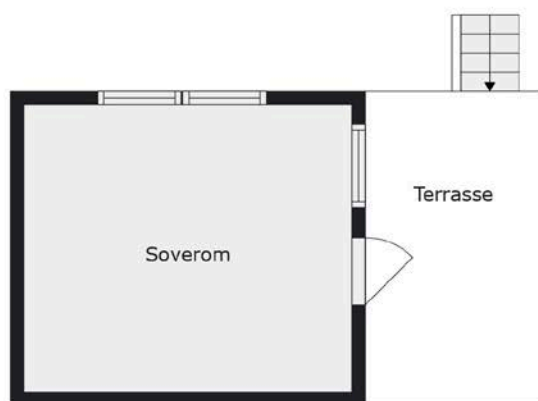
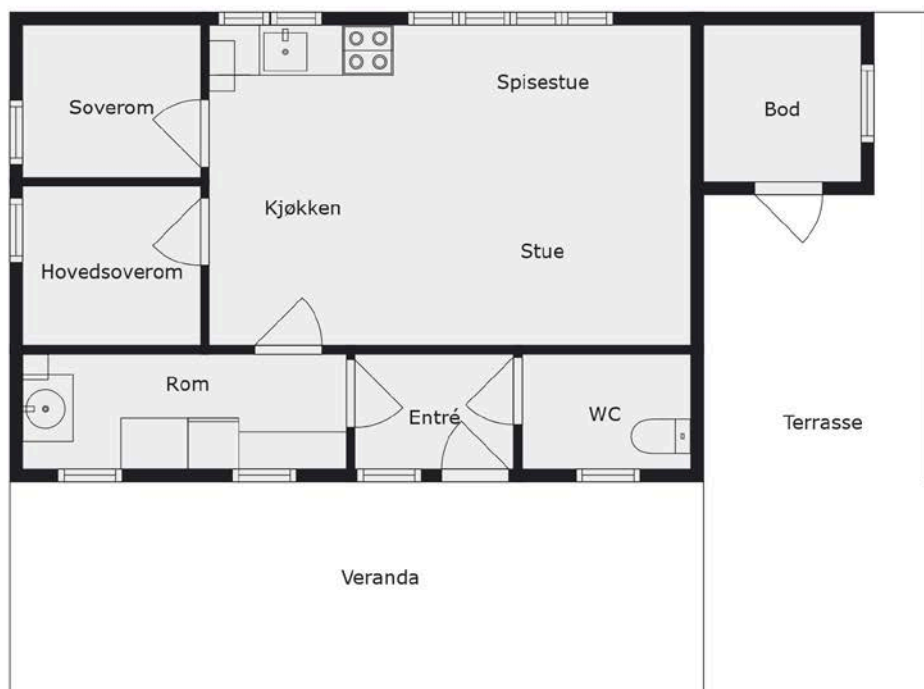












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Fint og variert
turterreng året rundt!**













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Fjellstøllivegen 92, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 15, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20995-2193

Referansenummer: S09539

Autorisert foretak: KonturTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



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

Norsk takst

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



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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Søre Fjellstølen i Sør-Aurdal Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Avstand til Bagn er ca. 11 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med trebord. Takrenner i treverk. Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Undertaksbord.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre.

Terrasse mot vest:
Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Teppe.

Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Profilerte dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Teppegulv. Panel på vegg. Panel i himling. Gulvmontert forbrenningstoalett. Naturlig avtrekk. Panelovn. Urinal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Punktfundamentering på pilarer. Åpen fundamentering.

Eiet tomt på 973 m². Tomten er snødekt. Gode utsiktsforhold.

Bygningen er ikke tilknyttet vann.

Selgers opplysning: Egen brønn med 3 andre hytter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det ble levert tegning i forbindelse med tilbygg i 1999, dette ble aldri realisert ifølge selger.

Det ble levert tegninger i forbindelse med flytting av hytte i 1965 (Selger opplyser at hytta aldri er flyttet):
- Takoverbygd inngangsparti er bygd inn og medtatt i boligens BRA.
- Tilbygd bod er ikke inntegnet.
- Det er avvik på vinduer på fasade.
- Terrasse er ikke inntegnet.

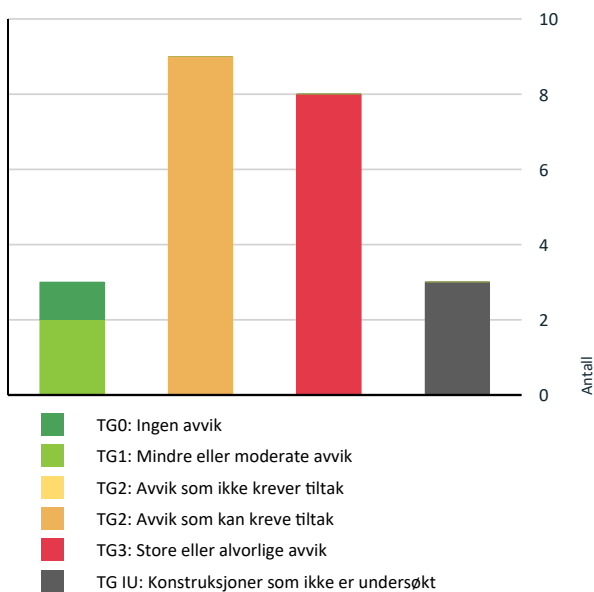
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Anneks

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Selger innhentet tegninger fra kommunen.

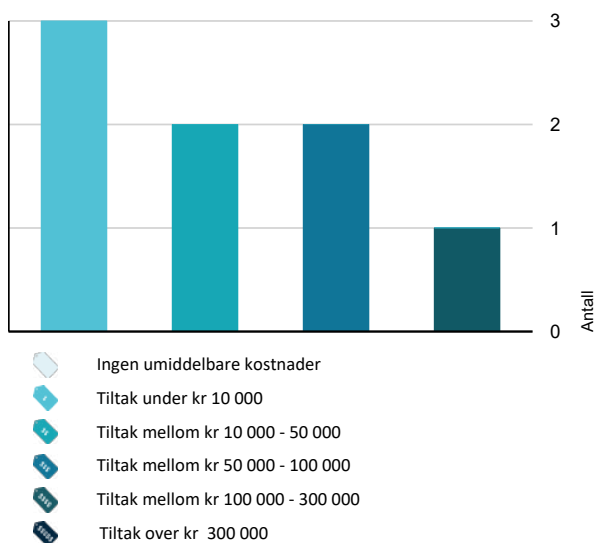
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard

Enkel standard og normal planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.
Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Det må påregnes høye kostnader til utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold. Bygningen ansees som et oppussingsobjekt.

Tilbygg / modernisering

2003	Utført av firma.	Lagt ny taktekkning og undertak. Icopal basepapp 2,7mm, trykkimpregnerte sløyfer og lekter, tekkning av sibirsk lerk.
2002	Utført av firma.	Ny pipe og vedovn.

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med trebord. Taktekkingen er snødekt.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Behov for vedlikehold og utbedringer. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mindre deler av taktekingen var synlig under befaringsstidspunktet. Råteskader ytterst på takbord registrert. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

Nedløp og beslag

Takrenner i treverk. Vindskier og toppbord i treverk. Utvendige beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble registrert lekkasjer fra takrenner eller nedløp. Folie eller malingsflask ble registrert. Vindskier bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.



Det er ikke montert takrenner på baksiden av hytta.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Skjevheter i vegger flere steder. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Kledning bærer preg av slitasje. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er synlige skjevheter i konstruksjonene. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Merker var tørre ved befaring. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampspærre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Glippe mellom puss på pipe og himling. Dette indikerer bevegelser i konstruksjonene.



Fuktmerker i himling enkelte steder. Enkle fuktmålinger og fuktsøk viste tørre verdier.



Tilbygd del: Løse taklister, taklist går mellom panel på tak-vegg, usikkert om dette skyldes svikt i takkonstruksjon eller om det er andre årsaker.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:

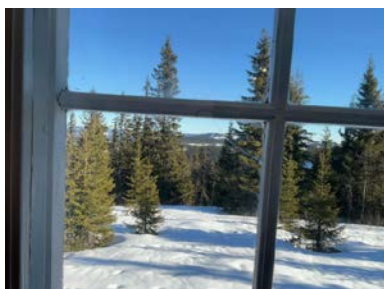
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer generelt bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Behov for vedlikehold og utbedring. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.



Enkelte sprukne ruter.



Vinduer bærer preg av slitasje.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre.

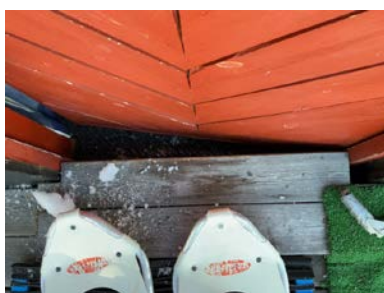
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Generelt behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.



Detaljløsning under ytterdør øker risikoen for fuktinntregning. Snø og fukt kan samle seg foran dør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest:

Fundamentert på betong. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Snødekte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med manglende rekkverk. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. Behov for vedlikehold og utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på del av terrasse. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Tregulv. Teppe.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Enkelte skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Spor av mus registrert, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Avviket ble registrert blant annet i stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekkning. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med vinduer/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



En del skjevheter i etasjeskiller registrert.

ⓘ TG 0 Radon

Det er ikke påkrevet med tiltak i bygning som:

- Står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Større sprekke i pipe registrert. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Fuktskjolder/svelling i bunnpate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Svelling på bunnplate benkeskap, fuktsøk viste normale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teppegulv. Panel på vegg. Panel i himling. Gulvmontert forbrenningstolett. Naturlig avtrekk. Panelovn. Urinal.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



Forbrenningstolett er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

Tilstandsrapport

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt el-arbeid skal utføres av godkjent el-virksomhet, de skal være registrert i myndighetenes sentrale register <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/>.



Sikringskap plassert i toalettrom.

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 bygnings sakkyndig 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.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuksikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket kan øke fuktbelastningen på bygningen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamentering på pilarer. Åpen fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeidet. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid. Sannsynligvis eternittkanal som er brukt som forskaling ved støping av søyle. Eternitt kan være asbestholdige og krever spesialtiltak ved fjerning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid. Det må påregnes tiltak på fundamenteringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjeve pilarer/fundamenter og forenklet fundamentering. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG IU Terrengforhold

Eiet tomt på 973 m². Tomten er snødekt. Gode utsiktsforhold.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er ikke tilknyttet vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Se også <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/sanitart-avlopsvann-kommentarer/>

Tilstandsrapport

Selgers opplysning: Egen brønn med 3 andre hytter.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon, maskinlaft. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Innlagt strøm. Fundamentert på grunn med blokker. Terrasse. Trapp i trekonstruksjon.

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

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

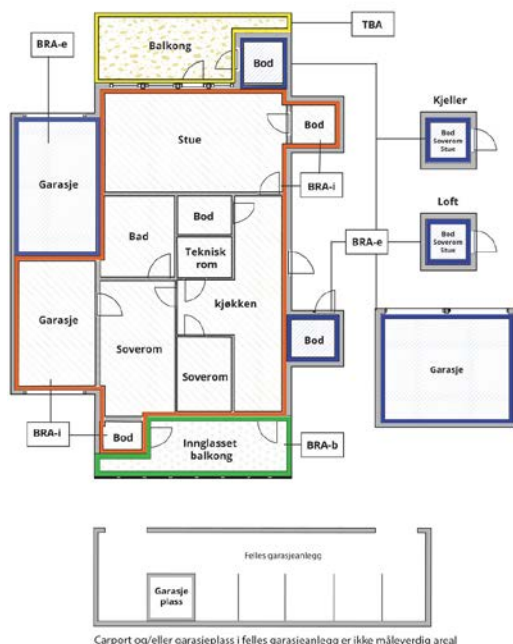
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	42	4		46	22
SUM	42	4			22
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Sanitærom, Entré, Toalettrom	Bod	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,34 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i arealoppstillingen.

TBA er stipulert grunnet snødekte konstruksjoner. Arealavvik vil sannsynligvis forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selger innhentet tegninger fra kommunen.

Det ble levert tegning i forbindelse med tilbygg i 1999, dette ble aldri realisert ifølge selger.

Det ble levert tegninger i forbindelse med flytting av hytte i 1965 (Selger opplyser at hytta aldri er flyttet):

- Takoverbygd inngangsparti er bygd inn og medtatt i boligens BRA.
- Tilbygd bod er ikke inntegnet.
- Det er avvik på vinduer på fasade.
- Terrasse er ikke inntegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	7
SUM		14			7
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Soverom	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selger innhentet tegninger fra kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	42	4
Anneks	14	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Thomas Sirirud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	15	49	0	0	973 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellstøllivegen 92

Hjemmelshaver

Høilund Terje (død)

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Det er ikke fremvist avtale om rett til bruk av vei.

Regulering

H23 Fjellstølen

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommunedelplan

Fjellstølen

Siste hjemmelsovergang

År

1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	01.01.1965		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	27.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjenning 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/SO9539>

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.	
1201250018	
Selger 1 navn	
Hilde Sofie Høilund	
Gateadresse	
Fjellstøllivegen 92	
Poststed	Postnr
REINLI	2933
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Terje Høilund
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Terje Høilund
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1201250018

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Høilund	500b51dd0bd4714829acb6 30caa20380fb853a95	26.03.2025 07:43:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250018

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

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	HUSBO	Beregnet areal	973
Etablert dato	27.02.1967	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 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	01.01.2020		Tinglyst	15/49
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	12.09.2018	18/1296		15/49
Feilretting	19.11.2018			
Skylddeling	27.02.1967			15/2, 15/49
Skylddeling				
Konvertert jordskifteforretning				15/1, 15/2, 15/49, 15/50, 15/55, 15/95, 15/101
Jordskifte		13/2000		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6741725.83	523089.54	0	Ja	973	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØILUND TERJE F200345*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Fjellstøllivegen 92

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2933 REINLI	Kirkesogn	03100204 Reinli
Grunnkrets	103 Reinli	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195009287		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	195009287	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.06.1997

3	21589667		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	18.02.2004
---	----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 195009287: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
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	Fjellstøllivegen 92	H0101	15/49	42	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

2: Bygningsending 195009287-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.06.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	10.06.1997	11.06.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

3: Bygning 21589667: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 18.02.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.09.2002	19.09.2002
Igangsettingstillatelse	30.09.2002	19.09.2002
Tatt i bruk	18.02.2004	19.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	15/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 15/49//



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 | ————— Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ————— Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ————— Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ————— Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ————— Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ————— Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	973,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6741725,83	Øst	523089,54

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6741704,46	523071,5	30 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,27	
2	6741729,01	523072,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	24,57	
3	6741747,19	523093,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	28,05	
4	6741717,07	523111,85	30 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,04	



Sør-Aurdal kommune

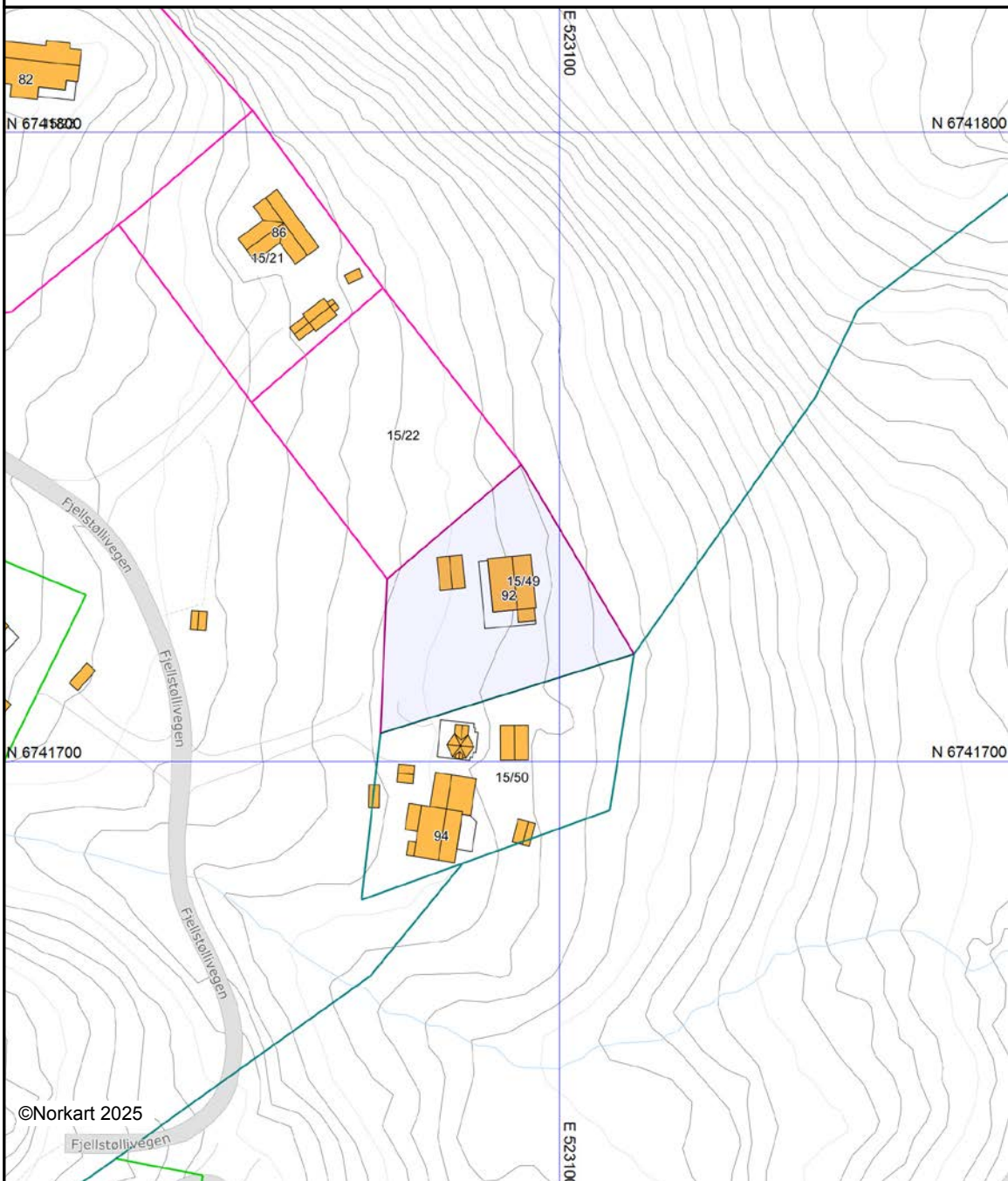
Grunnkart

Eiendom: 15/49
Adresse: Fjellstøllivegen 92
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje faktisk
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

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.



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
18.03.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fjellstøllivegen 92, 2933 REINLI								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellstøllivegen 92, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellstøllivegen 92, 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	1 195,30 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	3 791,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidsbolig	328300 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	656,50 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
				Sum	4 036,25 kr	2 018,13 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

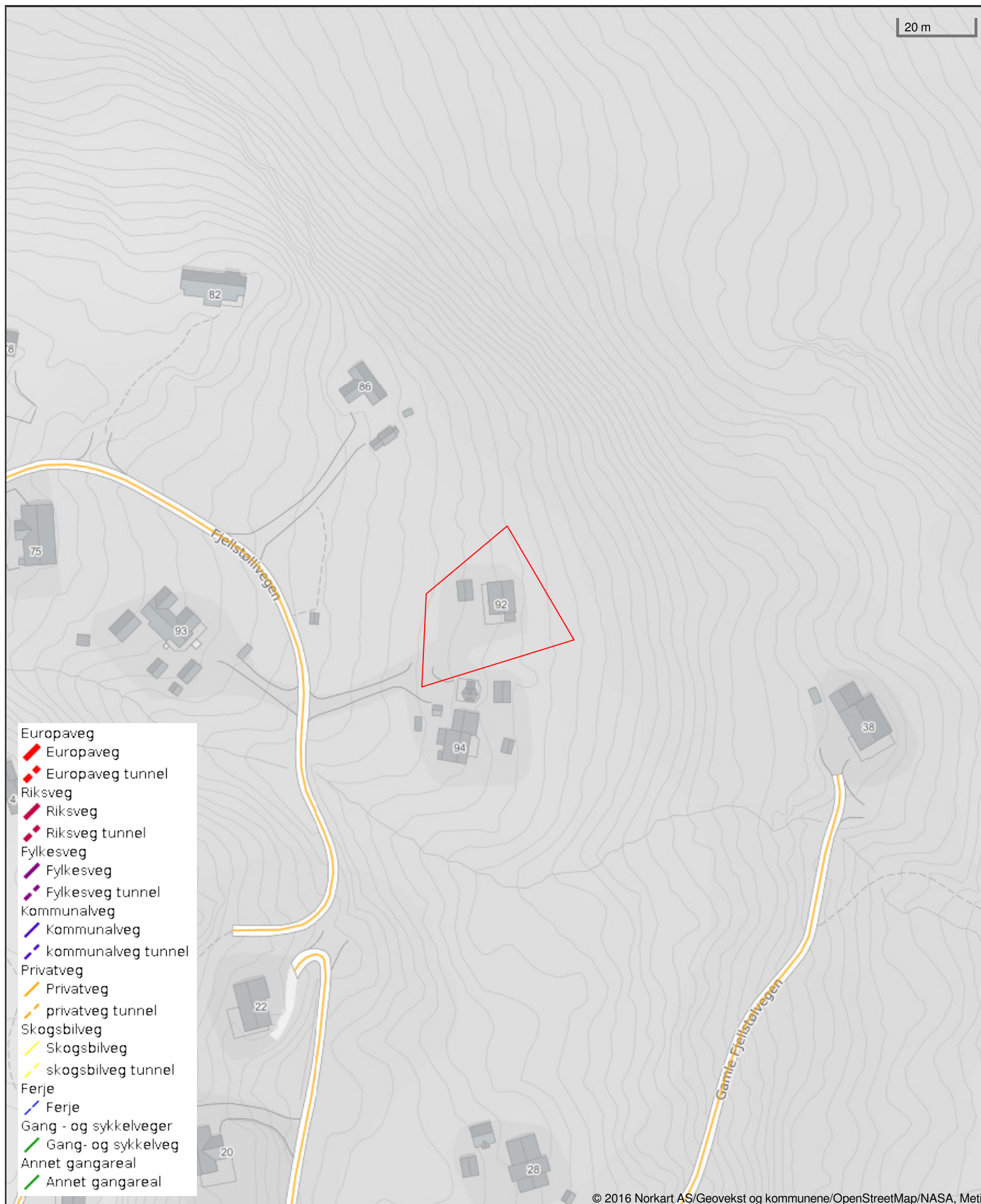
Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Vegstatuskart for eiendom 3449 - 15/49//



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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	183976341	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195009287	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fjellstøllivegen 92, 2933 REINLI

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.06.2017	Tilsyn	19.06.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183976341

BruksenhetId	183976440	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	195009287	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183976440.

BruksenhetId	183934483	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	21589667	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183934483.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellstøllivegen 92, 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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 973 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K002
Navn	Fjellstølen

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/37/fjellstolen.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	h23FJ								
Navn	H23 Fjellstølen								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	24.10.2002								
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>955 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Jord- og skogbruk</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>18 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> </table>	Delareal	955 m ²	Formål	Jord- og skogbruk	Delareal	18 m ²	Formål	Felles avkjørsel
Delareal	955 m ²								
Formål	Jord- og skogbruk								
Delareal	18 m ²								
Formål	Felles avkjørsel								

Kommunedelplanbestemmelser for Fjellstølen **Vedtatt av kommunestyret 24.10.02**

Planen omfatter U2-området i kommuneplan for Sør-Aurdal.

I nord følges grensen til Bagn og Reinli privatsameige/soknegrensen. Mot øst følges samme grense 1 km før en følger bekk ned til 860 m-koten. Vesma følges opp igjen til sameiegrensen. I sør følges grensen for den utskiftede delen av sameiet. Mot vest følges kommunegrensen.

BYGGEOMRÅDER

Plan- og bygningsloven §20-4, 1.ledd nr.1

Båndlagte områder:

Alle kulturminner fra 1537 og eldre er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner §4. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 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 eventuelt vilkårene for dette.

Byggeområde for fritidsbebyggelse:

Fritidsbebyggelsen legges til nummererte H-områder.

Utnyttelsesgrad:

Ingen nye fritidseiendommer skal overstige 2 da.

Antall eksisterende og nye hytter innenfor hvert felt er vist i egen tabell. Tabellen angir også om det trengs ytterligere planer før fradeling og bygging kan settes igang.

Utnyttelsesgrad TU skal ikke overskride 15 %.

Tillatt bruksareal T-BRA skal ikke overskride 250 m². Hvordan bruksarealet disponeres avhenger av tomtens topografi m.m., men dersom forholdene ligger til rette for det, kan det i tilknytning til hytta godkjennes frittstående uthus og/eller anneks til hytta.

Den enkelte bygning på tomte skal ikke være større i areal på ett plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge er innenfor 1,6 meter. Ønskes det bebygget større areal skal det fordeles på flere bygg. Alternativt kan det tillates avtrappende nivåer i den enkelte bygning dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk.

Med Bagn og Reinli privatsameiges samtykke kan det inngjerdes inntil 80 m² i tillegg til bebygd flate på hver hyttetomt.

Tekniske anlegg/ytterligere plankrav:

Fritidsbebyggelsen kan bare utføres som lågstandard hytteområder uten innlagt vann og avløp så lenge en ikke kan knytte hyttene opp til godkjente rensanlegg.

Arbeid og tiltak som nevnt i P&BL §§ 81, 84, 86b og 93 eller fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området er vist i en illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanene skal sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

Illustrasjonsplanen skal vise plassering i terreng for den enkelte hytte samt adkomst, biloppstillingsplass og vannkilde. Planen skal vesentlig bestå av et kart (minimum økonomisk kartverk forstørret til 1:2000) og ellers være i overensstemmelse med bestemmelsene i kommunedelplanen. Illustrasjonsplanene skal omfatte hele H-området og det er grunneierene som er ansvarlige for utarbeidelsen.

Planutvalget skal ta klare hensyn til landskapsinngrep ved godkjenning av illustrasjonsplaner.

I byggeområder for turistbedrifter o.l. kan arbeid og tiltak som nevnt i P&BL §§ 81, 84, 86b og 93 eller fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Det er turistbedrifter, kaféer, butikker, kiosker etc som forutsettes lagt til disse arealene. Caravanplasser kan bare legges i skogsterreng innenfor areal avsatt til dette.

Traséer for nye høyspentledninger avsettes som byggeområder med 15 m bredde.

Bebyggelsens utforming:

Fritidsbebyggelsen skal oppføres i en etasje med mulighet for hems. Mønehøyden skal ikke overskride 6,0 m. Oppstuguløsning kan tillates, og mønehøyden for oppstugudelen skal stå i forhold til hovedhyttas høyde. Høyde fra overkant bjelkelag til underkant takspærre på ytre langvegg skal ikke overskride 220 cm. Høyde fra terreng til overkant bjelkelag skal ikke overskride 100 cm på noe punkt.

Takkonstruksjonen skal være saltak med takvinkel mellom 25° og 32° og møneretningen skal følge lengderetningen av bygget. Torvtak kan ha ned til 22° takvinkel.

For øvrig vises til "Veileder i generelle reguleringsbestemmelser ved utarbeiding av fremtidige hytteplaner i Sør-Aurdal kommune".

Oppsetting av portaler, flaggstenger eller andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt. Bortsett fra skorsteiner skal ingen innretninger stikke over taket.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området og byggematerialene skal ha et naturlig preg. Dersom utvendig panel skal beises eller males skal det gjøres i jordfarger.

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, DELES I TO KATEGORIER **Plan- og bygningsloven §20-4, 1. Ledd nr. 2**

A-områder som er LNF-områder med viktige naturforvaltningsinteresser.

B-områder hvor det kan drives vanlig landbruk med stølsdrift, men ikke etablering av ny fritidsbebyggelse.

Ved utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse (tilbygg o.l.) i LNF-områdene bør utnyttelsesgrad og utforming følge bestemmelsene i byggeområdene. Forøvrig må disse sakene behandles som dispensasjonssaker etter P&BL § 7.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Plan- og bygningsloven §20-4, 1. Ledd nr. 6

Så langt mulig skal eksisterende veinett benyttes, men der det er nødvendig kan nye veger bygges. I tilknytning til helårsvegene må det opparbeides tilstrekkelig med vinter parkeringsplasser. Sommerbilvegene skal tjene som skiløype- og snøscootertraséer om vinteren. Kjøring med snøscooter følger bestemmelsene i Lov om motorferdsel i utmark.

50-METERS-BELTET LANGS VASSDRAG

Plan- og bygningsloven §20-4, 2. Ledd bokstav f

I områdene langs vassdrag inntil 50 meter målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbudt å sette i verk bygge- og anleggstiltak som ikke er vist i planen.



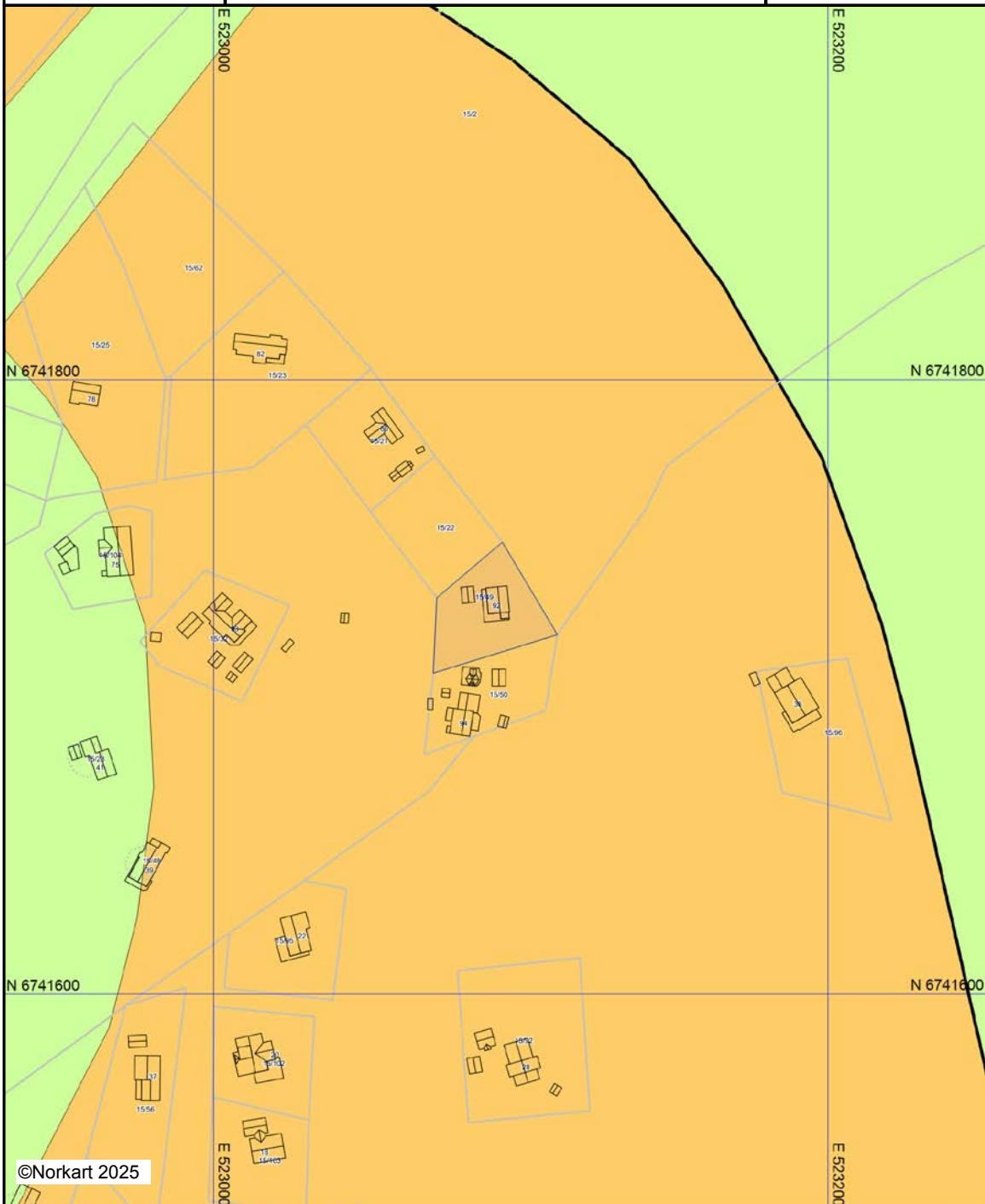
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/49
Adresse: Fjellstøllivegen 92
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:2000



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
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*
 LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/49
Adresse: Fjellstøllivegen 92
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Drikkevannsmagasin
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i> Felles avkjørel
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



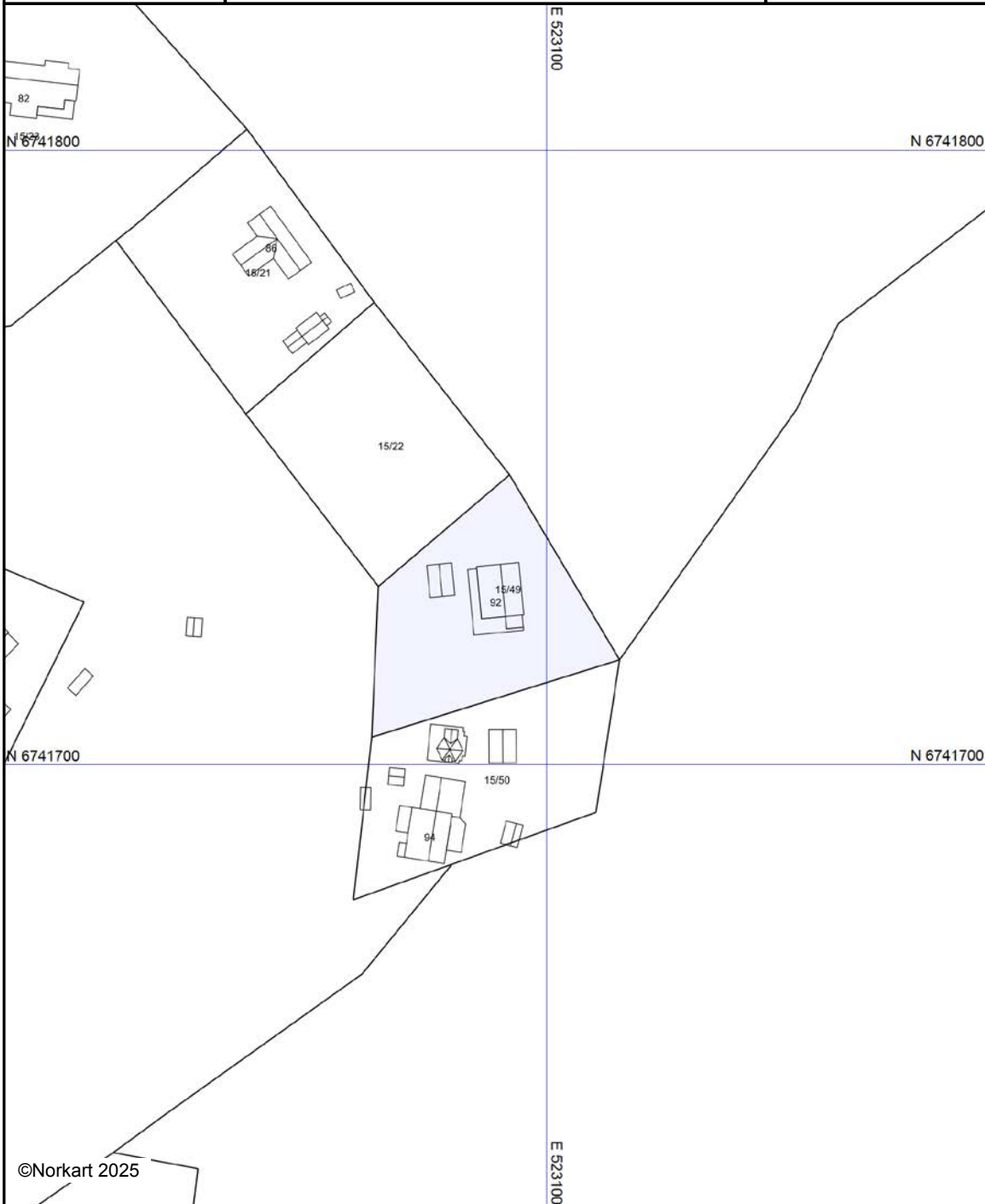
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/49
Adresse: Fjellstøllivegen 92
Utskriftsdato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000



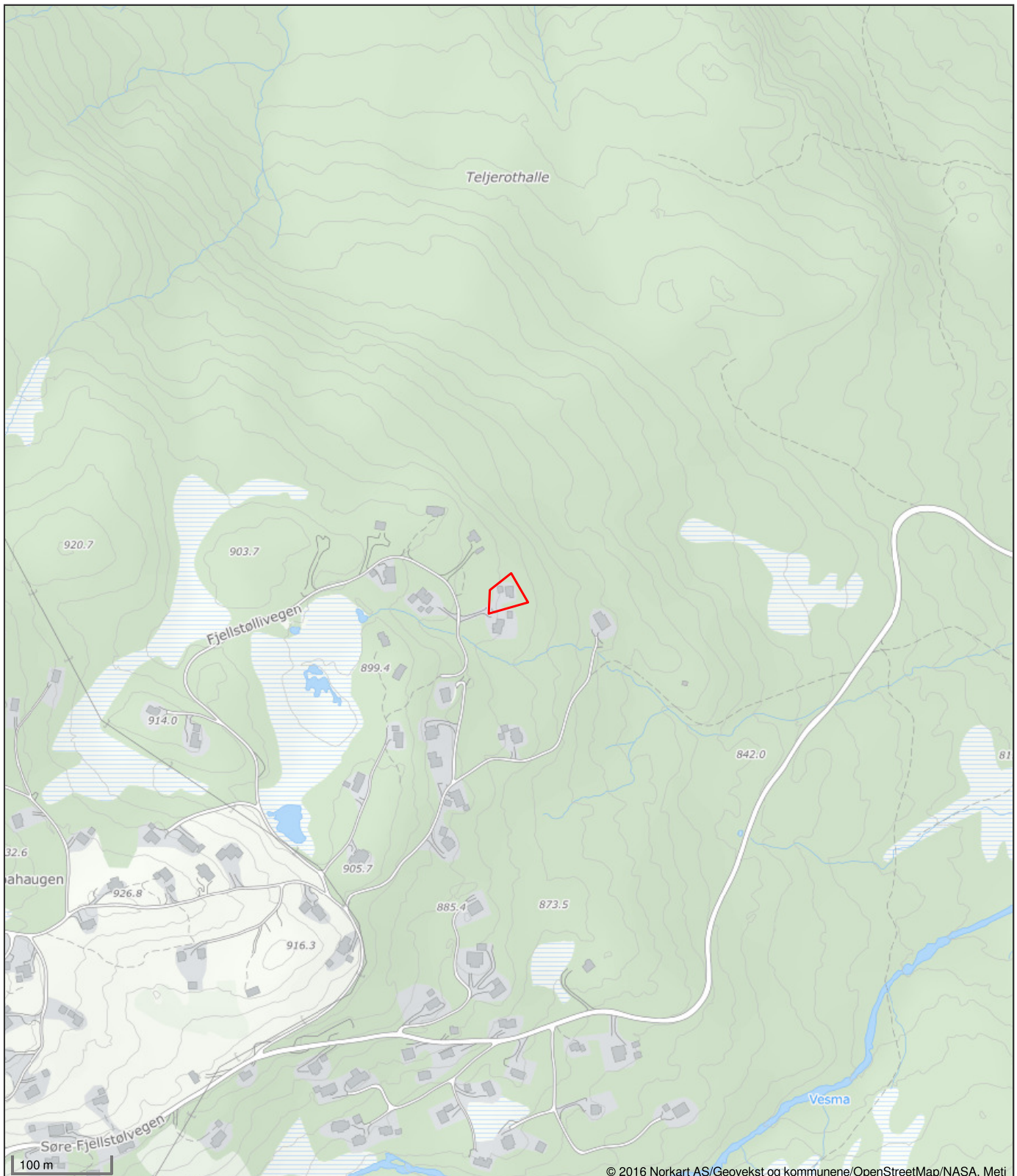
UTM-32



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.



Oversiktskart for eiendom 3449 - 15/49//



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.

Eiendom	3449 15/49		
Utskriftsdato	18.03.2025	Antall datasett	95

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.

6 Berørte datasett

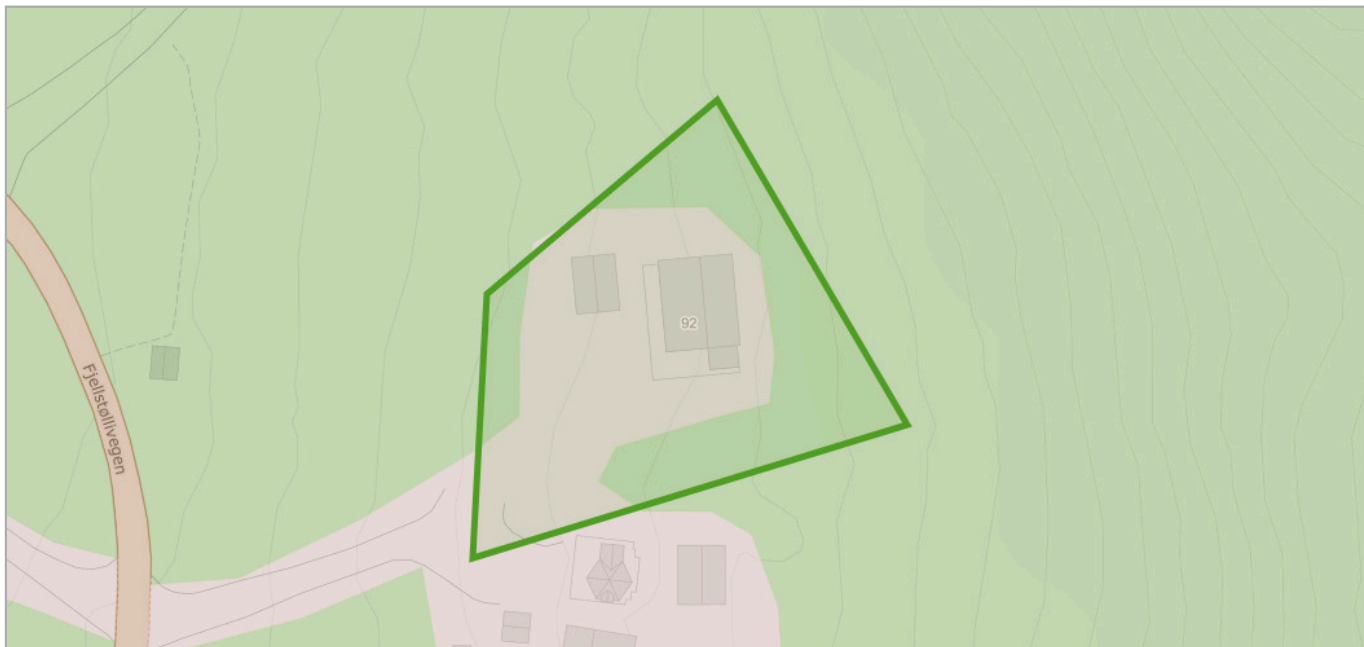
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

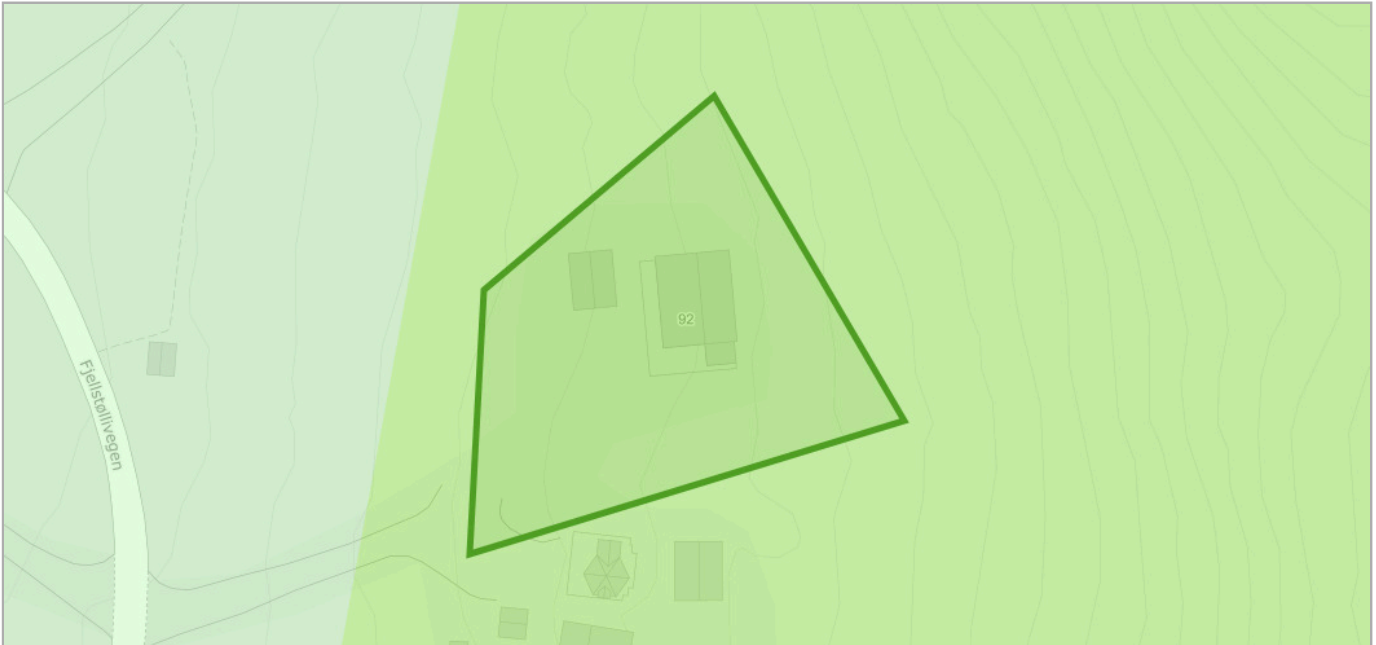
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

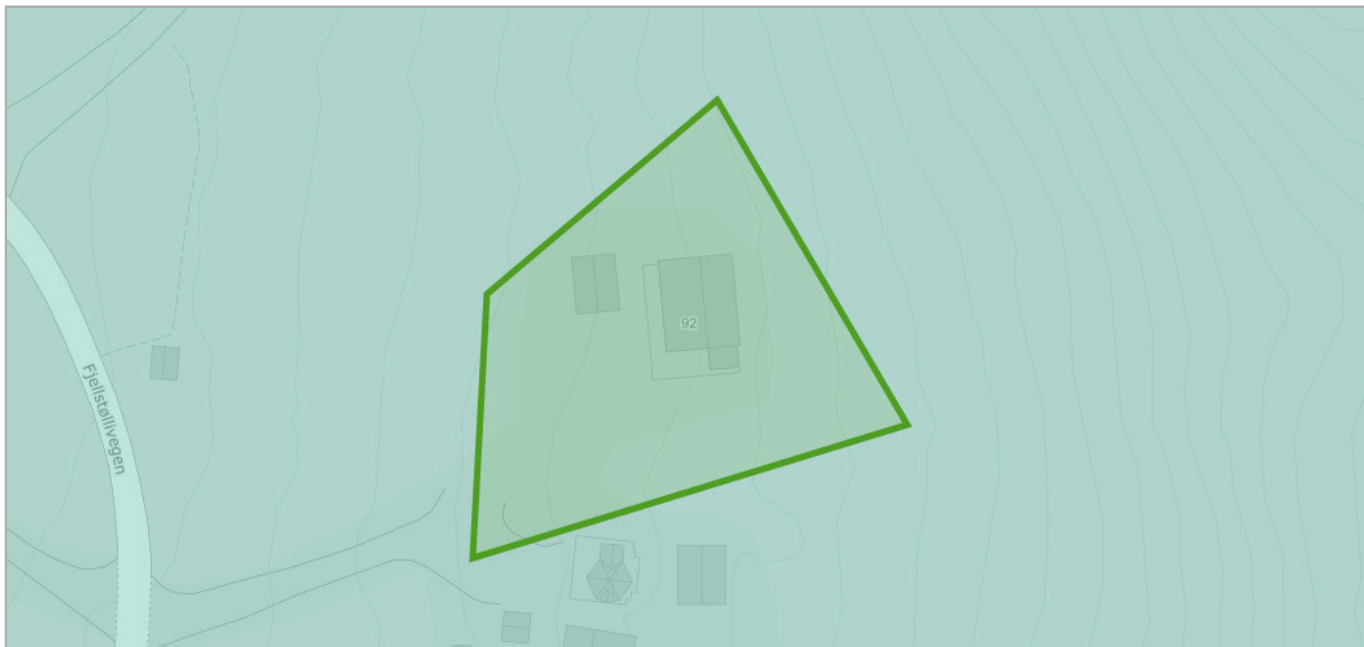
Løsmasser N50/N250
■ Tykk morene
■ Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

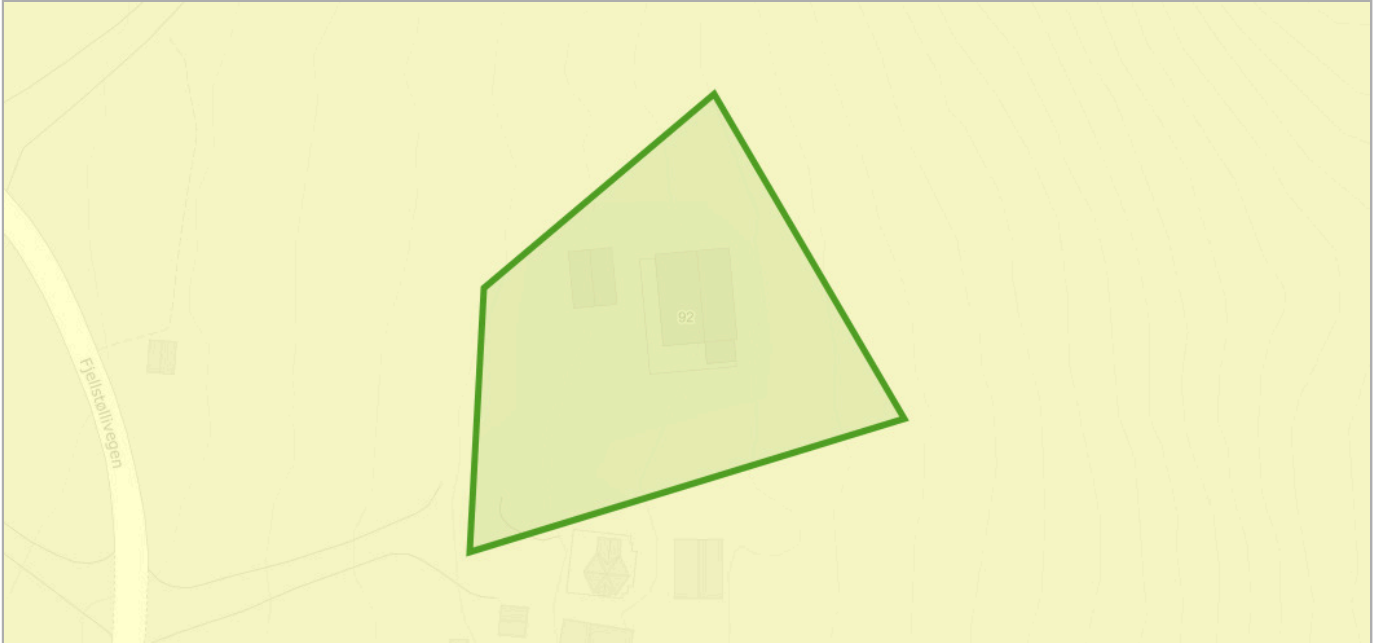
Innland - dallandskap
 Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

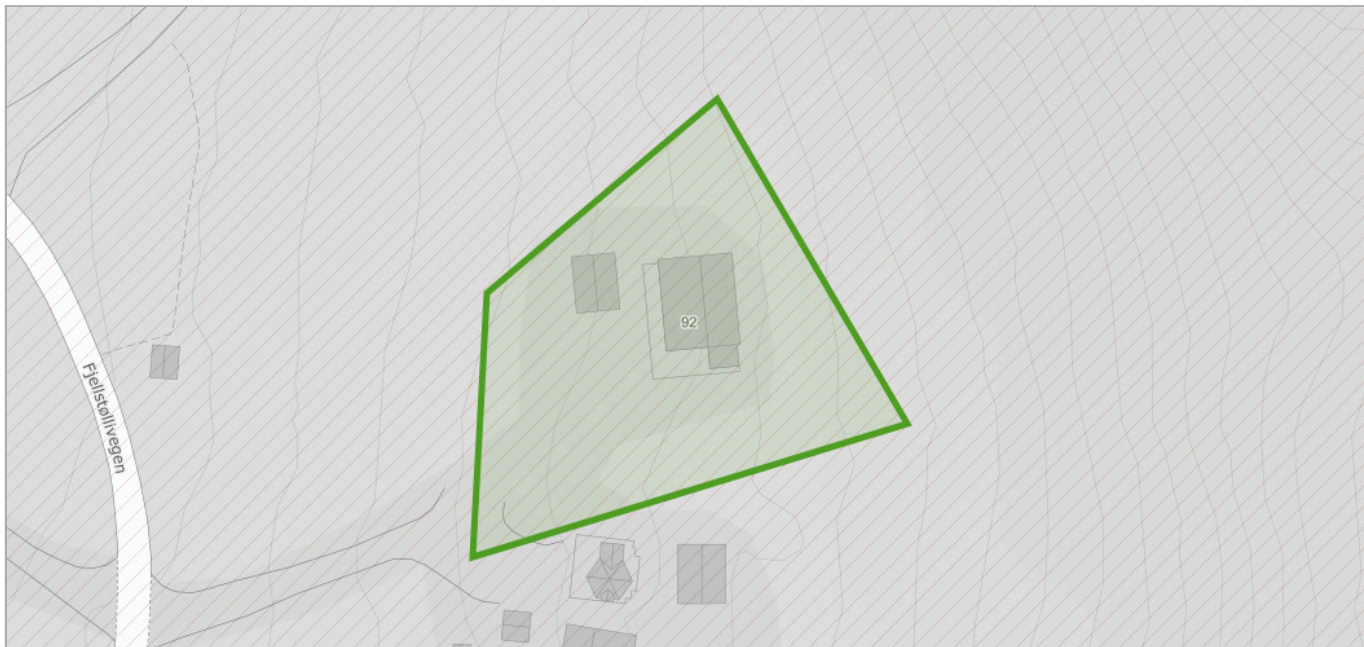
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.03.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

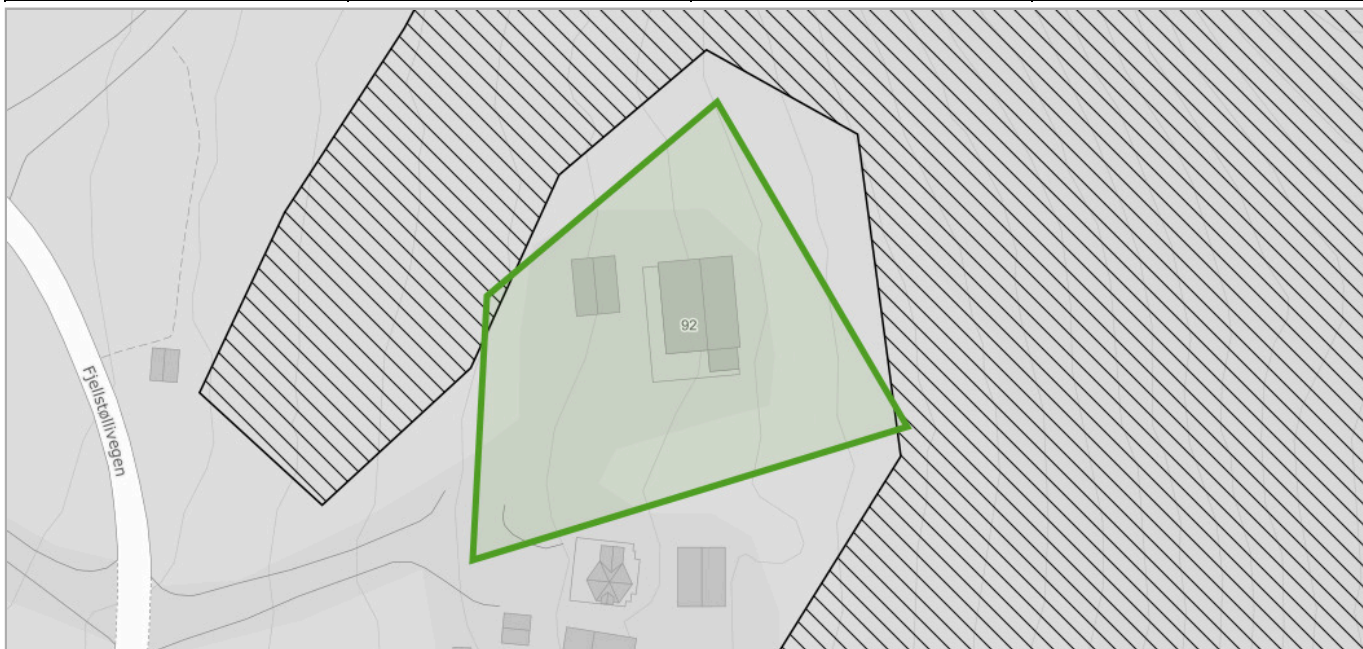
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
REINÅ	Reinli

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

Fra: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>

Sendt: tirsdag 18. mars 2025 13:20

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>

Emne: SV: Forespørsel om el-anlegg: Fjellstøllivegen 92 - gnr. 15, bnr. 49 (Ideell andel 1/1) i Sør-Aurdal kommune

Hei

Strømanlegget i Fjellstøllivegen 92 ble sist kontrollert den 09.06.2023.

Siste års forbruk (2024) var: 4223 kWh.

Mvh

Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke

Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: id@sae.no

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller det å





Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 15 Bnr 49 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjellstøllivegen 92, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 319 345

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 15, Bruksnummer 49 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.03.2025 kl. 11.30

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.03.2025 kl. 11.29

Adresse (r) :Gateadresse: **Fjellstøllivegen 92**Gatenr: **1202**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2933 REINLI****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1999/4666-1/21 09.11.1999

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 210 000

Omsetningstype: Fritt salg

HØILUND TERJE

FØDT: 20.03.1945

Påtegning til hjemmel:2024/2404190-1/200 23.12.2024 **FREMTIDSFULLMAKT**

21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1999/4666-1/21

GJELDER: **HØILUND TERJE**

FØDT: 20.03.1945

Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2002/5451-1/21 04.12.2002

JORDSKIFTE

Røang - grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/2583-1/21 12.05.2006

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 600 000

Pantthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.03.2025 11:30 - Sist oppdatert 27.03.2025 11:29

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

1967/875-1/21 27.02.1967 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 15
BNR: 2

2020/1497043-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 15 BNR: 49

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1967/876-2/21 27.02.1967 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 15 BNR: 2
Bestemmelse om veg

2004/1154-1/21 04.03.2004 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 15 BNR: 2
Bestemmelse om rett til å bore etter vann samt
anlegge
bebyggelse til oppbevaring av aggregat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Valdres Sorenskriverembete
Postboks 183
2901 Fagernes

TINGLYST

- 4 MARS 2004

VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 1154

Kfr.

Anmerket
første avsnitt

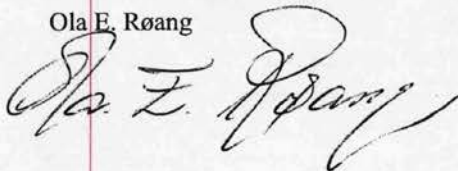

ERKLÆRING OM GRUNN FOR BORING ETTER GRUNNVANN

Ola E. Røang eier av gnr. 15 brn. 2 i Sør-Aurdal kommune, gir herved eiere av gnr. 15 bnr. 32 Tor Inge Brunæs, brn 50 Bjørn K.Strand, brn. 21 Unni M.Smith og brn. 49 Terje Høiland rett på min eiendom å anlegge og bore etter grunnvann. Det kan også føres opp enkelt, lavt hus til oppbevaring av aggregat etc. Jf kartutsnitt.

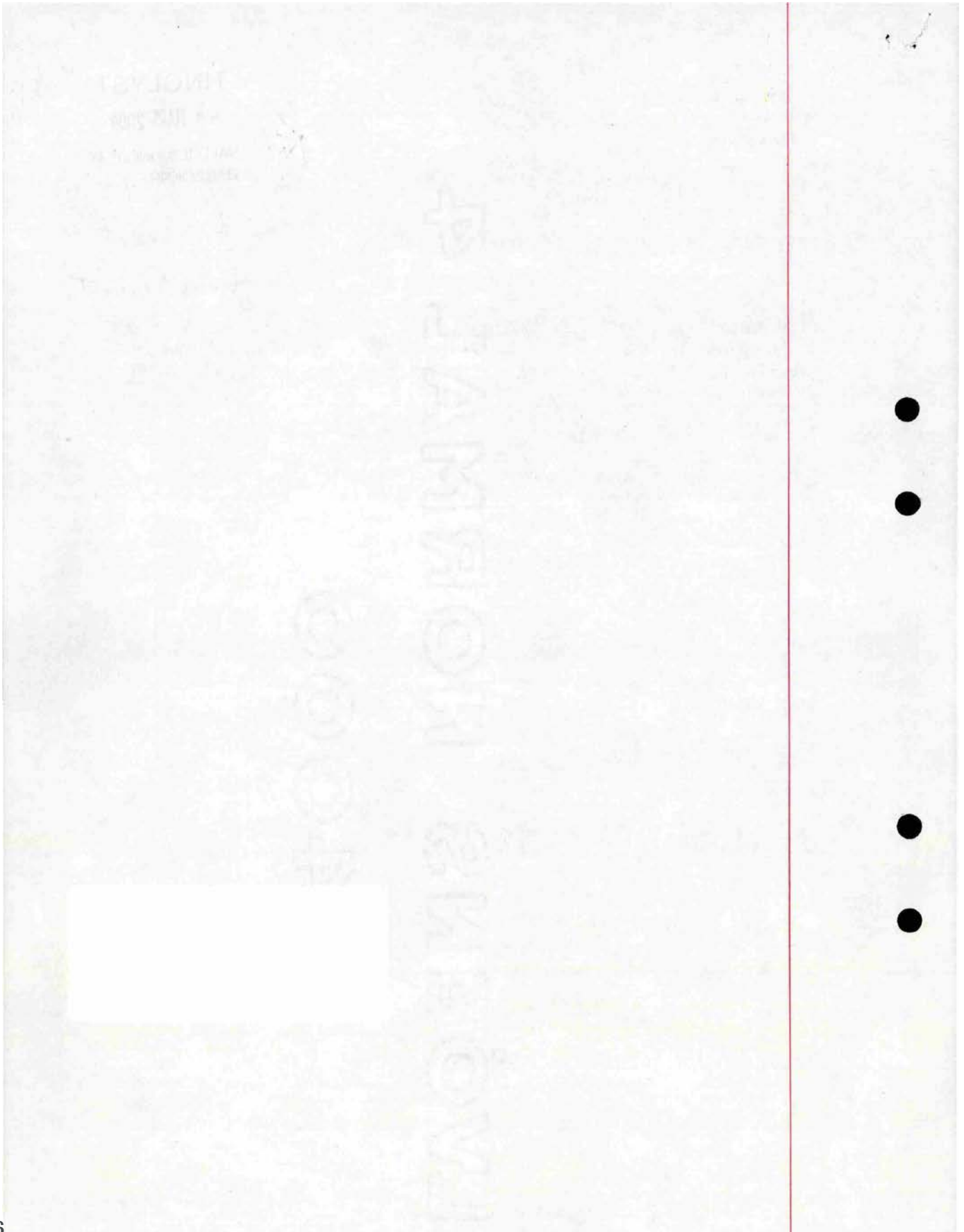
Grunneier har bekostet pumpehus og som motytelse for dette har han en andel i vannanlegget. Retten kan evt. overføres fra grunneier til ny hytteeier.

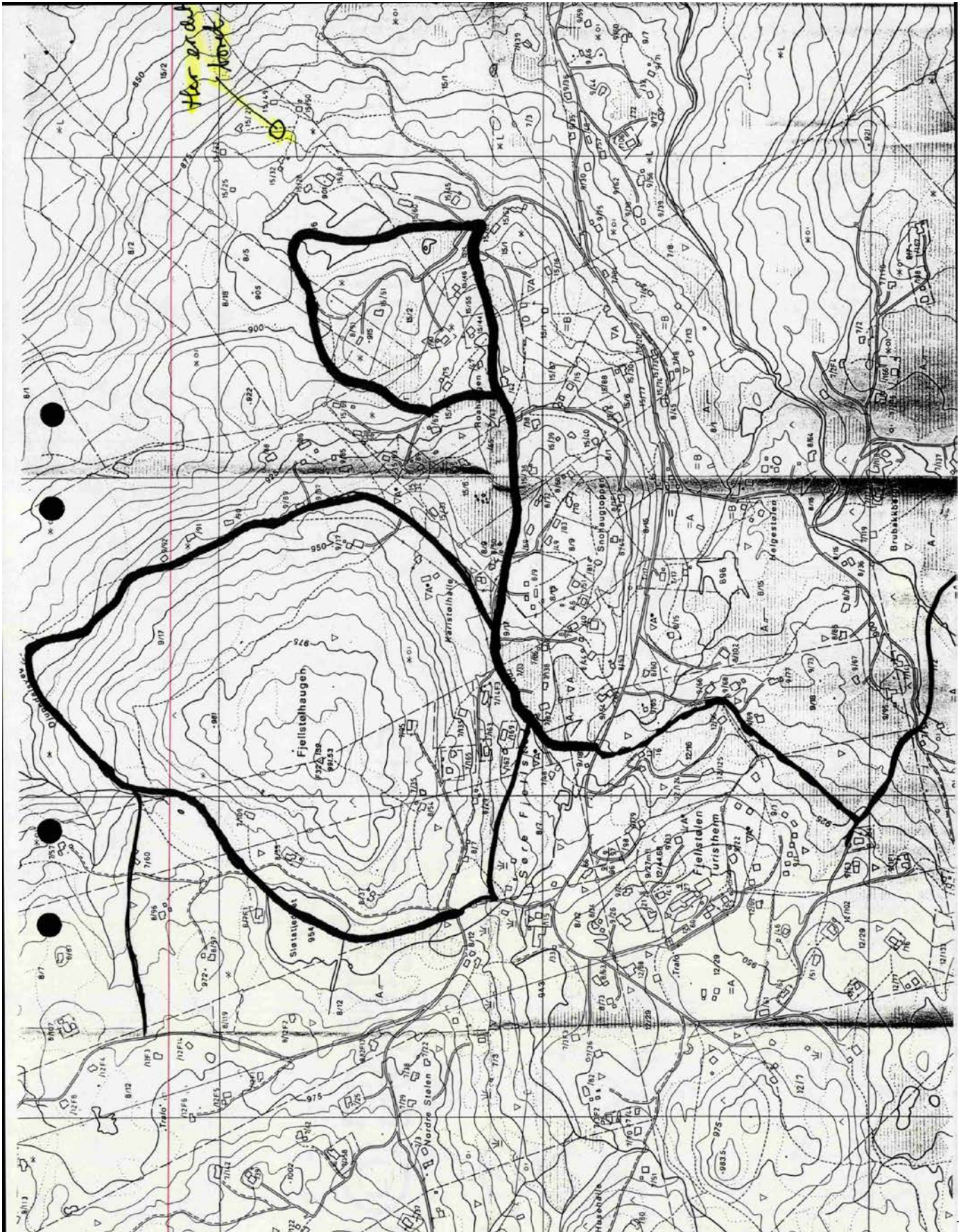
Reinli, 25-2-2004

Ola E. Røang

Fødselsnr: 06 08 52 Doknr: 1154 Tinglyst: 04.03.2004 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglyst dokument sendes i retur til: Tor Inge Brunæs, Hovde 3370 Vikersund





Avskrift.

Godkjent til innhenting i grunnboka.

Dagbok nr. 875 1967 27/2
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning *FN.*

Ons dag, den 13/10- 19 65 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Röang (nedre.)
g.-nr. 15 br.-nr. 2 av skyld mark 2.08 i Sör Aurdal.
herred. Forretningen er forlangt av Erik O. Röang.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ~~følgende~~ ^{samtlig} gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn

Ved forretningen møtte: Eieren Erik O. Röang.

Av partene:³⁾

Av naboer:³⁾ Mann fandt det ikke nödvendigt å tilkalde nabo.

Mennene valte til formann Ottar Sofiebråten.

Over de 1 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1. dekar. I alt 1 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grensa tar til i en stor jordfast sten som er grense mot tomt t fraskilt samme dag, følger den nevnte grense 42 m. i sydvestlig retning derfra 23,5 m. i nordlig retning ~~XXXXXX~~ mot tomt tilhørende Risberg følger derfra langs denne grense 28, m. og går derfra 3⁴ m. i sydöstlig retning tilbake til utgangspunktet.
På alle punkter oppsatt delestener.

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

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

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

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delin-

Blank lined area for text entry.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Ja**
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? **Nei**
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell- **Ja**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelagt.

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

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? _____

Det bevitnes:

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

Alt som før.

kan nyttes i fellesskap av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01 öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.08

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 25 dekar, naturlig eng og

kultarbeite 32 dekar, produktiv skog 491 dekar, annet areal 296

dekar. I alt 844 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Husbo.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

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

Arne Høygaard Mrs. Hollegård Ottar Rønne

1) Det som ikke passer strykes over.

Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Saurøyenes tilrådelse i nr. 23/10-65

..... den 19.....

SØR-AURDAL JORDSTYRE

formann.

J. Haga
sekretær

Går til *Oppl.* landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

UPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET
I DELTINGEN DEN *13. november 1965*
Guvi Jansvikalen

..... den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. *15* b.nr. *49*



TINGLYST

- 4 DES. 2002

VALDRES TINGRETT

DAGBOKNR.:

5451

Tinglysingsutdrag av

Rettsbok

for

Valdres jordskifterett

Sak nr. 13/2000

RØANG

Gnr. 15 m.fl. i Sør Aurdal kommune

Sluttet 11.01.2002 med tilføyelse av 13.11.2002.

**Tinglyst på: Gnr. 10, bnr. 6 og
gnr. 15, bnr. 1, 2, 44, 46, 49, 50 og 55.**



Doknr: 5451 Tinglyst: 04.12.2002 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1

Den 14.06.2001 blei jordskifterett satt i kommunehuset i Sør Aurdal kommune, Bagn.

Rettenns formann: Kst.jordskiftedommer Arve Sommerstad.

Protokollfører: Dommeren.

For retten møtte også adv.ing.Solveig Gule og Tarjei Berg.

Sak nr.: 13/2000, Røang.

Parter:

1. Alma og Kjell Røang, eiere av gnr. 15, bnr. 1.
 2. Ola E. Røang, eier av gnr. 15, bnr. 2.
 3. Birgit Hele Halvorsen, eier av gnr. 15, bnr. 44.
 4. Bjørn Knut Strand, eier av gnr. 15, bnr. 50.
 5. Kjell Arne Ryen, eier av gnr. 15, bnr. 90.
- Alle eiendommer i Sør Aurdal kommune.

Ola E. Røang har krevd saken.

Saka gjelder: Grensegang etter § 88 i jordskiftelova.

Innkalt denne dag er part nr. 1 og 2, se ovenfor.

Til stede:

=====

Fremlagt i retten blei:

1. Krav om jordskifte, datert 31.05.2000, undertegnet av Ola Røang.
- =====

Saka blei utsatt til neste dag.

Retten hevet
Fagernes den 14.06.2001
Kst.jordskiftedommer Arve Sommerstad (sign)

Den 15.06.2001 blei jordskifterett satt v/ Søndre Fjellstølen i Sør Aurdal kommune.

Rettenns formann: Kst.jordskiftedommer Arve Sommerstad.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr.: 13/2000, Røang - utsatt fra foregående dag.

=====

2

Bjørn Strand blei deretter permittert etter at han hadde uttrykt interesse i at hans tomt blei kartfestet og beskrevet i denne sak.

På åstedet ba Ola E. Røang om at hans krav blei utvidet til å omfattet hans skogdele mot Kjell og Alma Røang fra sameigedelet til tverrdelet mot gnr. 10/6, Råheim.

Dommeren fattet slikt

VEDTAK

Dommeren skal bemerke:

Dommeren avsier følgende

SLUTNING.

Grensegangskravet benevnt som dok.nr. 1, blir å fremme på følgende strekning:

1. Grense mellom gnr. 15, bnr. 1 og gnr. 15, bnr. 2 fra grensestein i tomtehjørne for hyttetomta gnr. 15/44 over samtlige grensepunkter påvist og registret under arbeidet med øk.kart ned til hyttetomt, gnr. 15, bnr. 50.
2. Grensa fortsetter fra nevnte hyttetomts nordøstre hjørne (flat jordfast stein) etter registreerte grensepunkter ned til skogteig, gnr. 10, bnr. 6 motstøter.

Retten hevet.
Fagernes den 18.06.2001
Arve Sommerstad (sign)

Den 11.01.2002 blei Valdres jordskifterett satt på rettens kontor, Bankgården, 2900 Fagernes i Nord Aurdal kommune.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Arve Sommerstad.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr.: 13/2000, Røang, utsatt fra 15-18.06.2001

Saka har vist seg å berøre følgende parter og eiendommer:

1. Alma og Kjell Røang, eiere av gnr. 15, bnr. 1.
2. Ola E. Røang, eier av gnr. 15, bnr. 2.
3. Bjørn Knut Strand, eier av gnr. 15, bnr. 50.
4. Terje Høilund, eier av gnr. 15, bnr. 49.

Naboer: Inger Kristin og Andreas Råheim, eiere av gnr. 10, bnr. 6.
Birgit Helene Halvorsen, eier av gnr. 15, bnr. 44.
Hanne H. Nagell Nicolaysen og
Nina Wibeke Østbye, eiere av gnr. 15, bnr. 46.
Arve Oscar Halvorsen, eier av gnr. 15, bnr. 55.
Alle eiendommer i Sør Aurdal kommune.

3

Saka gjelder: Grensegang etter § 88 i jordskiftelova.

Til behandling: Framlegging av grensebeskrivelse m/kart.
 Fastsetting av sakskostnader med fordeling.
 Avslutning av saka.

Ingen av partene er innkalt. Det vises til jskl.'s § 22, annet ledd.

Framlagt som dokument:

Siden forrige møte er skogsgrensa benevnt under pkt. nr. II i fremmingsvedtak av 18.06.2001 avmerka i marka. I tillegg er kravet utvida til å omfatte hyttetomta, gnr. 15, bnr. 50.

Til nedenstående grensebeskrivelse skal bemerkes:

Grense nr. 1 tar til i tverrdelet mellom gnr. 15, bnr. 1 og 2 mot gnr. 10, bnr. 6 etter oppsatt merkestein. Punktet er identisk med registrert endepunkt på stikkliste og flybildeskisse fra utarbeidelsen av økonomisk kartverk.

Eieren av gnr. 15/49, Terje Høilund, har gitt telefonisk beskjed om aksept for felles grense med gnr. 15/50 etter grense nr. 3, se beskrivelse.

Vi får slik

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesaknr. : 13-2000
 Kommune : Sør-Aurdal
 Vedtatt på rettsmøte dato : 11.01.2001
 Vedtatt av Jordskifterett : Valdres
 Koordinatsystem : NGO1948 - AKSE 2

Grense: 1

mellom gnr. 15, bnr. 1 - Alma og Kjell Røang
 på sørøstre side
 og gnr. 15, bnr. 2 - Ola E. Røang
 på nordvestre side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
102	JSV Jordmerke			313679.6	56955.5
		254.7	25.3		
101	JSV Jordmerke			313663.1	56936.3
		253.8	79.5		
100	JSV Bolt i fjell			313610.3	56876.9
		264.8	35.4		
99	JSV Jordmerke			313591.8	56846.8
		265.0	66.3		
98	JSV Bolt i fjell			313557.2	56790.3
		267.1	81.3		
97	JSV Jordmerke			313517.0	56719.6
		260.0	69.4		
96	JSV Jordmerke			313476.3	56663.5
		257.7	32.9		
95	JSV Bolt i fjell			313456.0	56637.6
		228.2	15.5		
94	JSV Jordmerke			313441.9	56630.9

4

3 JSV Bolt i stein 313400.9 56602.4

Mot grensas startpunkt (nr. 102) støter også eiendommen gnr. 10, bnr. 6 til nedenfra.

I grensas endepunkt (nr. 3) støter hyttetomta gnr. 15, bnr. 49 til med sitt sørøstre hjørne.

Grense: 2

 mellom gnr. 15, bnr. 50 - Bjørn Knut Strand
 på vestre side
 og gnr. 15, bnr. 1 - Alma og Kjell Røang
 på østre side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
3	JSV Bolt i stein			313400.9	56602.4
4	JSV Jordmerke	209.2	25.2	313376.0	56598.8

Grense: 3

 mellom gnr. 15, bnr. 2 - Ola E. Røang
 på søndre og vestre sider
 og gnr. 15, bnr. 50 - Bjørn Knut Strand
 på motsatte sider.

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
4	JSV Jordmerke			313376.0	56598.8
5	JSV Jordmerke	277.4	42.0	313361.3	56559.4
6	JSV Jordmerke	6.5	26.7	313387.9	56562.2
3	JSV Bolt i stein	80.1	42.3	313400.9	56602.4

På strekningen mellom pkt. nr. 6 og 3 er i henhold til dok. nr. 14 gnr. 15, bnr. 49 tilstøtende på nordre side.

Grense: 4

 mellom gnr. 15, bnr. 2 - Ola E. Røang
 på nordvestre side
 og gnr. 15, bnr. 1 - Alma og Kjell Røang
 på sørøstre side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
4	JSV Jordmerke			313376.0	56598.8
93	JSV. Jordmerke	260.9	46.3	313349.3	56561.0
92	JSV Jordmerke	259.9	38.8	313326.4	56529.6
2	Kommunalt Jordmerke	259.1	11.1	313319.8	56520.7
91	JSV Jordmerke	260.6	70.9	313278.6	56462.9
90	JSV Jordmerke	259.3	60.3	313242.6	56414.6

				5	
86	JSV Jordmerke			313172.4	56316.5
		261.2	49.1		
1	Kommunalt Jordmerke			313144.3	56276.2

Grense: 5

mellom gnr. 15, bnr. 2 - Ola E. Røang
 på nordvestre side
 og gnr. 15, bnr. 55 - Arve Oscar Halvorsen
 på sørøstre side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
1	Kommunalt Jordmerke			313144.3	56276.2
89	JSV Bolt i stein	256.8	30.3	313125.3	56252.7

Grense nr. 5 - med start- og endepunkt - er felles for de tre hytteeindommene, gnr. 15, bnr. 46, 55 og 44. Eiendomskart utarbeidet av Sør Aurdal kommune er grunnlag for grensedragningen.

Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktene koordinater og er i forhold til kartets nordretning.

Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De prefabrikerte grensemerker er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Grensenummer og grensemerkenummer er påført kartet der det er plass til det.

Det er uttegnet et jordskiftekart i målestokk 1:3 000, A 3 - format og et kart over tomte gnr. 15/50 i A-4 format med omgivende situasjon.

Vegrett

Eieren av gnr. 15, bnr. 2, Ola E. Røang og eieren av fritidseiendommen, gnr. 15, bnr. 50, Bjørn Strand, har i dok.nr. 15 har inngått overenskomst om at sistnevnte eiendom gis vegrett over skogteigen, gnr. 15, bnr. 2 sin grunn fra: ". . hovedvegen til Fjellstolen dels etter gammel vegtrace og dels etter den nye vegtraceen fram til sin tomt gnr. 15, bnr. 50. Eieren av gnr. 15, bnr. 50 må regne med å ta del i vedlikeholdskostnadene på den nye vegen".

Sakskostnader:

Tinglysning

Saken skal tinglyses på: Gnr. 10, bnr. 6.

" 15, " 1, 2, 44, 46, 49, 50 og 55.

Retten hevet, saka slutta
 Fagernes, den 11.01.2002
 Arve Sommerstad (sign)

RETTSBOKTILFØYELSE.

Den 13.11.2002 blei jordskifterett satt på rettens kontor, Bankgården, 2900 Fagernes..

Retten formann: Jordskiftedommer Arve Sommerstad.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr. 13/2000, Røang - utsatt fra 11.01.2002.

Til behandling: Oppretting av feil i vedtatt grensebeskrivelse.

Kopi av den fullstendige rettsbok blei forkynt parter som opplistet i rettbok fra møte avholdt den 11.01.2002. Den rekommanderte forkynnelse er datert til 21.05.2002.

Retten mottok brev fra Alma og Kjell Røang der avsenderne påpeker at på en kortere strekning er grensa trukket feil i henhold til den muntlige overenskomst som lå til grunn mellom eiendommene gnr. 15/1 og 15/2 syd-sydøst for hyttetomta gnr. 15/50.

Det vises her til formuleringen i rettsbokreferatet fra slutt møte side 3. Sitat: "... var skogeierne enige om at skogskiftet skulle føres fram til og etter tomtegrense inntil den gjennomgående skoggrense gikk ut av tomtegrense."

Dessverre har retten kommet til å trekke skoggrensa mellom gnr. 15/1 og 2 ut fra beskrivelsens punkt nr. 4, se kart og grensebeskrivelse. En korrekt forståelse av det omforente vil være å starte grense nr. 4 i skjæringspunktet mellom linja definert mellom punktnummer nr. 4 og 5, se kartblad nr. 2, og linje definert mellom punkt nr. 3 og 93. Skjæringspunktet er gitt betegnelsen 4A, se kartkorreksjon på blad 1 og 2.

Grense nr. 2 trekkes (se nedenstående korreksjon) over punktene nr. 3, 4 og fram til nytt punkt nr. 4A med gnr. 15/1 som motstående til tomta gnr. 15/50.

Grense nr. 4 tar til i nytt punkt nr. 4A og trekkes rettlinjert fram til gammel merkestein benevnt som nr. 93 og følger tidligere beskrivelse fram til sitt endepunkt.

Vi får slik korrigeret

Grensebeskrivelse

Grense: 2

mellom gnr. 15, bnr. 50 - Bjørn Knut Strand
 på vestre og nordre side
 og gnr. 15, bnr. 1 - Alma og Kjell Røang
 på østre og søndre side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
3	JSV Bolt i stein			313400.9	56602.4
4	JSV Jordmerke	209.2	25.2	313376.0	56598.8
4A	Umerka punkt	277.4	24.9	313367.3	56575.5

Grense: 3

mellom gnr. 15, bnr. 2 - Ola E. Røang
 på søndre og vestre side og på en kort strekning gnr. 15, bnr. 49
 - Terje Høilund på nordre side
 og gnr. 15, bnr. 50 - Bjørn Knut Strand
 på motsatte sider

7

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
4A	Umerka punkt			313367.3	56575.5
		277.4	17.1		
5	JSV Jordmerke			313361.3	56559.4
Fra pkt. nr. 5 følges beskrivelsen under grense nr. 3 på side 7.					

Grense: 4

mellom gnr. 15, bnr. 1 - Alma og Kjell Røang
 på sørøstre side
 og gnr. 15, bnr. 2 - Ola E. Røang
 på nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
4A	Umerka punkt			313367.3	56575.5
		243.1	23.1		
93	JSV Jordmerke			313349.3	56561.0
Fra pkt. nr. 93 følges beskrivelsen under grense nr. 4 på side 7 og 8.					

Framlagt som dokument:

Fagernes, den 13.11.2002
 Arve Sommerstad (sign)

Rett utdrag bevitnes:

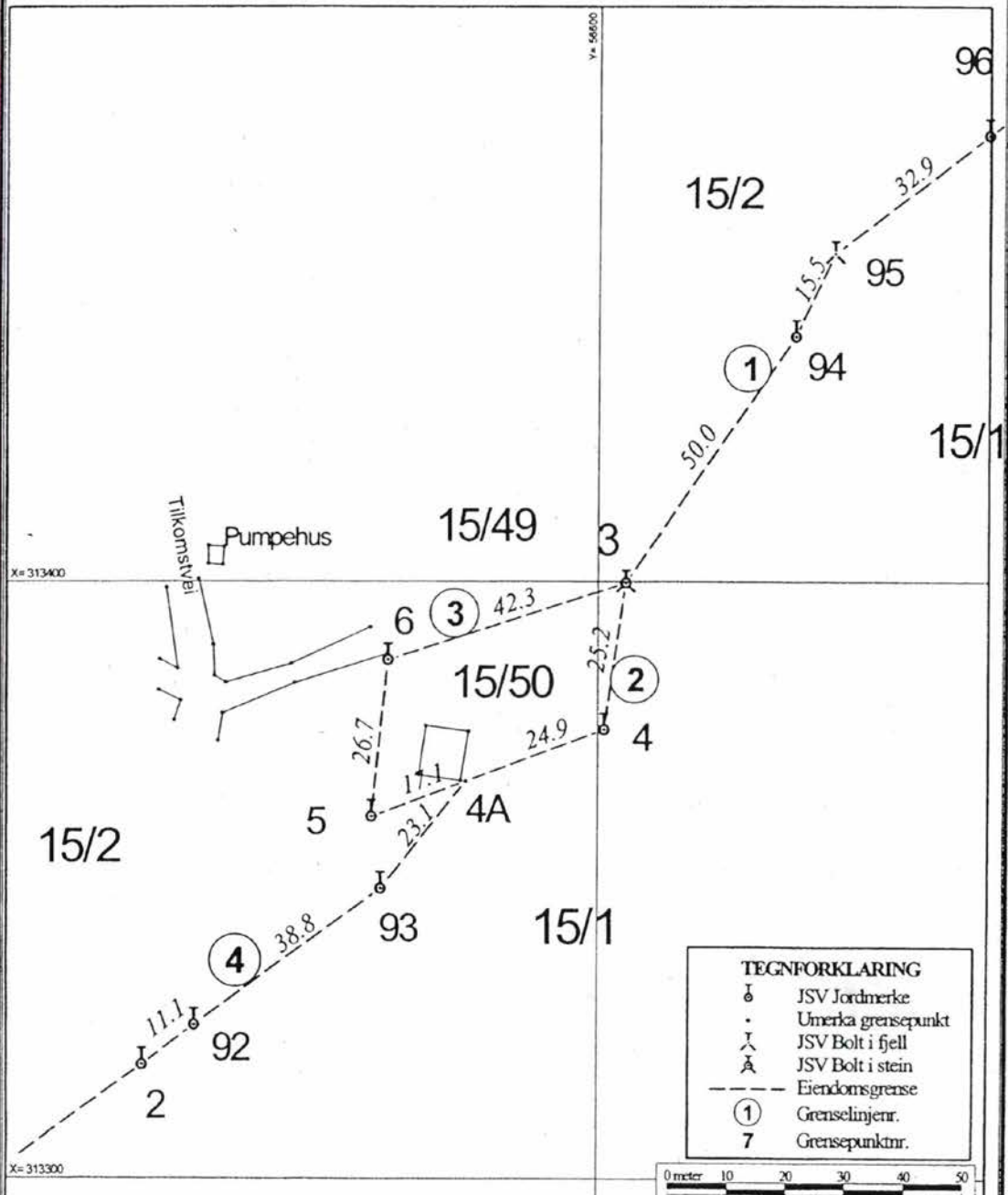



VALDRES JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over
RØANG
 i Sør-Aurdal kommune

SAK NR. 13/2000
Endra: 13.11.2002
Kartarkivnr. 53564

Blad 2 av 2
 Berørte grn. - 10 og 15
 Kartbladnr. BW 066 - 5 - 4
 Teknisk saksbehandler -
 Avd. ing. Tarjei Berg
 Retting ved:
 Avd. ing. Solveig Gule





VALDRES JORDSKIFTERETT

Bankgården, 2900 Fagernes

Telefon 61360455 - Faks 61361207 - Mail: valdres.jordskifterett@jstv.no - Bankgiro 61820530518 - Org.nr.974726882

MOTTATT

- 3 DES. 2002

VALDRES TINGRETT

Weller kl. 1400

Valdres tingrett
Rådhuset

2900 FAGERNES

TINGLYST

- 4 DES. 2002

VALDRES TINGRETT

DAGBOKNR.: *5451*

Dykkar ref.:

Vår ref: (gje opp ved svar)
773/2002

Dato:

02.12.2002

TINGLYSING AV RETTSBOK

Vedlagt følger 2 kopiar av utdrag av rettsboka i jordskiftesak for tinglysing.

Sak nr. : 13/2000 - RØANG, gnr. 15 m. fl. i Sør-Aurdal kommune.

Saka skal tinglysast på følgjande eigedommar:

Gnr.10, bnr.6

Gnr.15, bnr.1, 2, 44, 46, 49, 50 og 55.

Alle eigedomane i ~~Østre-Slida~~ Sør-Aurdal

Tinglysinga er gebyrfri, jf. rettsgebyrlova § 22 pkt. 9.

Ein ber om at det tinglyste utdraget vert sendt hit.

Med helsing

Solveig Rognås
Solveig Rognås

e.f.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fjellstøllivegen 92

Høyde over havet

877 m



Offentlig transport

Huset Reinli Linje 310	7 min	4.1 km
Rødang Linje 310	8 min	4.7 km

Avstand til byer

Fagernes	39 min
Gjøvik	1 t 28 min
Oslo	2 t 35 min

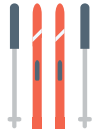
Ladepunkt for el-bil

Circle K Bagn	17 min
IONITY Charging Station	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 258 m
- 778 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	10 min
Valdres Golfklubb	30 min
Hellebekk turistsenter	32 min

Sport

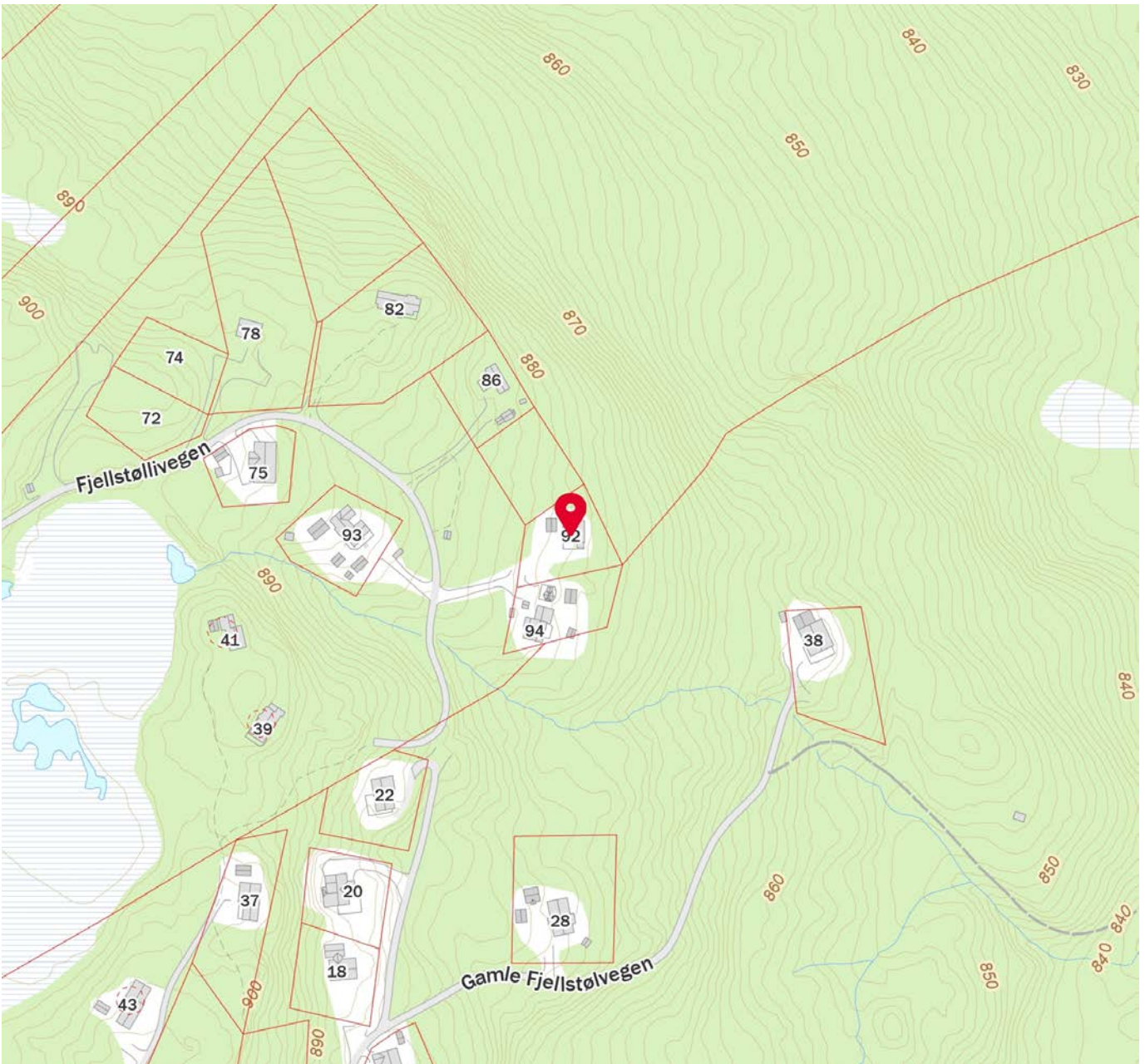
Reinli skule gymsal Aktivitetshall	11 min	6.5 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	11 min	6.6 km

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	16 min	10.6 km
Spar Bagn Post i butikk	17 min	11 km

Varer/Tjenester

Valdrestunet	17 min
Bagn Apotek	17 min





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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



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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenerering 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 landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fjellstøllivegen 92
2933 REINLIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric BachérTelefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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