

A winter scene featuring a red wooden cabin with a white door and a balcony, partially covered in snow. The cabin is situated on a snowy slope. In the background, there are snow-covered mountains and a clear blue sky with some clouds. A large, bare tree stands in the foreground on the left. The overall atmosphere is serene and idyllic.

aktiv.

Dugurdsbergvegen 180, Reinli.

**Idyllisk hyttetun beliggende på stor eiet tomt i populært hytteområde. Ca. 27, 8 mål tomt.**



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

## Nøkkelfomasjon

**Prisant.:** Kr 1 500 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 556 640,-  
**Selger:** Kirstin Elisabeth Nissen-Lie

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1967  
**BRA/P-rom:** 103/86 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 27 865.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** 12/44  
**Oppdragsnr.:** 1201230057

# Nyt gode dager i vakker natur ca. 980 moh. Flott turterreng året rundt!

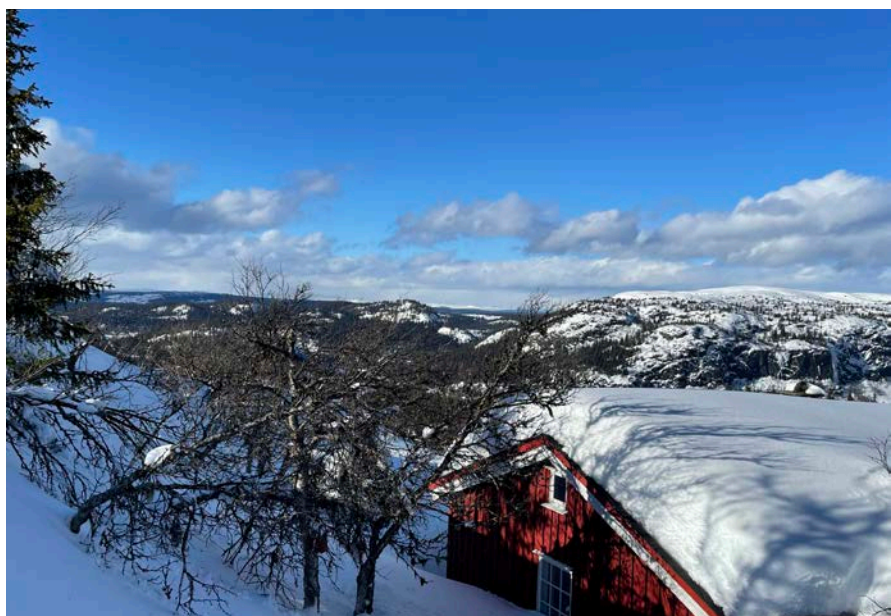
Solrikt og usjenert på en stor, eiet naturtomt finner du dette koselige hyttetunet. "Huldrelia", som eiendommen heter, ligger fredelig til i et område med spredt hyttebebyggelse, ca. 980 moh.

Her kan en nyte solrike dager med flott utsikt utover området, omgitt av et fantastisk turterreng året rundt. Tomta er stor, over 27mål, så her er det god boltreplass til store og små, samt enkelt å hugge sin egen vinterved.

Bebyggelsen består av hovedhytte, anneks, uthus og badstue. Eiendommen har enkel helårsvei, vann hentes i området eller medbringes.

Det er strøm i området slik at dette kan legges inn om ønskelig.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	26
Egenerklæring .....	67
Informasjon fra kommunen .....	72
Informasjon om strøm .....	94
Bekreftelse på formuesverdi .....	96
Grunnbok .....	97
Tinglyst dagbok .....	100
Andre vedlegg .....	102
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	113

# Om "Huldrelia"

## Om boligen

### Areal

P-rom: 86 m<sup>2</sup>

BRA: 103 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Hytte:

Bruksareal:

63 kvm Vindfang, stue, kjøkken, bod/spiskammers og to soverom.

Hems: 0 kvm

Kommentar: Det er over soveromsdel etablert en mindre hems på ca .5 kvm målt gulvareal, og en største høyde i midtpartiet på ca 108 cm fra gulvet oppunder møne samt ca 60 cm høye knevegger. Ett mindre vindu.

Se ytterligere info under "Diverse".

Primærrom:

61 kvm Vindfang, stue, kjøkken og to soverom.

Sekundærrom:

2 kvm Bod/spiskammers.

Anneks:

Bruksareal:

25 kvm Gang, stue, soverom/badstue, og rom med dusjkabinett.

Primærrom:

25 kvm Gang, stue, soverom/badstue, og rom med dusjkabinett.

Uthus:

Bruksarea:

15 kvm Bod/lagerrom og utedo.

Sekundærrom:

15 kvm Bod/lagerrom og utedo.

Badstue:

Bruksareal:

0 kvm Ett rom med ildsted i midten.

Kommentar: Badstuen måler ca. 10 kvm grunnflate, men pga lav innvendig takhøyde arealsettes ikke dette bygget.

## **Tomtetype**

Eiet.

## **Tomtestørrelse**

27 865.4 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Stor og idyllisk eiertomt med lyng og eng, fjellknauser og noe bjørkeskog.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis 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**

Solrikt og usjenert på en stor, eiet naturtomt finner du dette koselige hyttetunet. "Huldrelia", som eiendommen heter, ligger fredelig til i et område med spredt hyttebebyggelse, ca. 980 moh. Her kan en nyte solrike dager med flott utsikt utover området, omgitt av et fantastisk turterreng året rundt. Tomta er stor, over 27 mål, så her er det god boltreplass til store og små, samt enkelt å hugge sin egen vinterved.

Om en vil ut på tur er mulighetene mange. Bjødalskampen, Meitebekken, Hollastølfjellet, Nystølstinden og Makalausfjellet er alle vakre turmål uansett årstid. I sommerhalvåret kan det også være spennende å besøke jettegrytene ved Kvitingen.

En kan gjerne finne fram sykkelen og ta turen på stølsveier og stier over til f.eks. Nordre Fjellstølen og videre til Tisleidalen og Golsfjellet. Det er også flere småvann hvor en kan prøve fiskelykken eller ta seg et friskt bad. Det er heller ikke så langt ned til elva Begna om en ønsker å prøve fiskelykken der, og i Bagn og Reinli sameige er det muligheter for småviltjakt.

Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper ca. 500 m fra eiendommen. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Turer til f.eks. Fjellmyrskålin med hyggelig grillplass, eller Fjellrunda om Bjødalsfjellet kan anbefales. Det er også fint å fortsette over til Hellebekk og Ellingseter, eller over til Nordre Fjellstølen og videre inn på løypenettet til Tisleidalen.

Fra Huldrelia er ca. 9,5 km til Stavedalen Park med skisenter og lekeland. Her er det aktiviteter for både store og små, og i gårdskafeen kan en spise god mat etter dagens utflykt. Vinterstid kan den som ønsker søke større utfordringer i alpinbakken ta turen til Valdres Alpinsenter i Aurdal, som ligger ca. 28 km fra hyttetunet.

Eiendommen har lett, helårs adkomst og til Matkroken i Reinli er det ca. 9 km. Til

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

### **Adkomst**

Fra Oslo kan man kjøre til Sandvika, og følge E16 videre til Bagn i Valdres.

Kjør gjennom Bagn sentrum, og ta til venstre opp mot Reinli og Stavadalen. Kjør ca. 3,4 km og ta til venstre i vegdelet mot Stavadalen/Fjellstølen.

Fortsett ca. 2,6 km og ta til venstre mot Søndre Fjellstølen. (Bomveg kr. 50,-)

Følg Søre Fjellstølvegen ca. 4,7 km og ta til høyre inn på Roleghaugvegen og følg denne ca. 400 m. Ta til høyre inn på Dugurdsbergvegen og følg denne ca. 1,2 km.

Ta opp til høyre og hold høyre fram til hyttetunet som er merket "Aktiv - Til salgs!"

God tur!

### **Bebyggelsen**

Hytte, anneks, uthus og badstue.

### **Bygningssakkyndig**

Takstkantoret Valdres v/ Gudbrand Sælid.

### **Type takst**

Tilstandsrapport.

### **Byggemåte**

Informasjon under Byggemåte er hentet fra tilstandsrapport:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygget med hytte, anneks, uthus og badstue.

#### **Hytte**

Byggeår: 1967. Byggeår hentet fra innhentede tegninger.

Oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med enklere punktfundamenter direkte til terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags smårutede vinduer samt saltak tekket med pappshingel.

Innvendige overflater fra byggeår med heltre malte gulv samt malte overflatebehandlede trepaneler på alle vegg- og himlingsoverflater.

Alle overflater fra byggeår.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For mer informasjon se "Standard".

- Anneks:

Byggeår:1995 ihht innhentede tegninger.

Ført opp på stedet av lokale håndverkere og er forøvrig bygd i tradisjonelle isolerte bindingsverkskonstruksjoner med murte ringmursfundamenter til terreng.

Utvendig med stående tømmermannspanel samt saltak tekket med pappshingel.

Smårutede, koblede 1+1 lags vinduer med sidehengslinger. Utadslående dører, begge som isolerte samt hoveddør med mindre snippvindu.

Innvendig med heltre paneler og heltre gulv.

Murt pipe med 2 tilknyttede ildsted, hvorav støpejernsinnsats med murt og pusset omramming i stue, badstueovn på badstue/soverom - murt brannmur som pusset og malt.

Rom mellom gang og soverom med dusjkabinett og vaskevannsfat.

Ihht stedlige måltagninger og innhentede tegninger, måler annekset 25 kvm innvendig bruksareal i ett plan og består av gang, mellomgang, soverom/badstue samt ett større oppholdsrom med benkeplass for gassbluss.

- Tilstand:

Teknisk besiktigelse/gjennomgang viser endel avvikende forhold, bla svikt i fundamenter og sprekkdannelse i grunnmur, begge som følge av at ringmursfundamentene er etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av grunnen/terreng, noe som tilsier setninger i bygget. Skade i takrenner som følge av snøpress.

Helningsavvik gulv og skjevheter i takkonstruksjonen som følge av setninger i terreng.

Peiskappen og vanger ses løsnet fra innfestingen/limingen til brannmur, også som følge av setninger/bevegelser i bygget.

Manglende ventilering av blindkjeller.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

- Uthus:

Frittstående bygg oppført i uisolerte bindingsverkskonstruksjoner/vegger, uisolert trebjelkelag samt ses fundamentert til terreng med blokk.

Bygget er oppdelt med eget rom for utedoen og øvrige arealer for ved og redskapsbod.

Innvendig er bygget med synlige konstruksjoner, tregulv på gulvet.

Uthuset er utvendig kledt med stående tømmermannspanel, labankdører.

Takkonstruksjon som saltak tekket med bølgeblikklplater - takrenner med nedløp til terreng.

Antas bygd ca 1967 - samme år som hytte og bærer preg av noe redusert ettersyn vedlikehold jfr. påviste avviksforhold med bla noe svikt i fundamenter.

- Tilstand:

Ett i utgangspunktet enklere bygg med sekundærfunksjoner/lagerrom, vedskåle samt rom for utedoen

Ingen påviste avvik som hindrer funksjonene.

Noe mindre skjevheter er observert samt noe forskyvninger mm i fundamentene -synk i front.

- Badstue:

Badstuen antas bygd på 2000 tallet og ses oppført som en uisolert konstruksjon i sekskantet utførelse.

Bygget er etablert og benyttet for sporadisk opphold med åpent ildsted i midten av bygget samt sittebenker rundt etter vegger Innredet som badstue med vedfyrt badstueovn.

- Tilstand:

Ett i utgangspunktet enklere bygg med gitte funksjoner.

Ingen påviste avvik som hindrer funksjonene/bruken.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### **Verditakst**

Kr 1 450 000,-

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja. Noe skjevt gulv på soverommet.

Se også selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, stue, kjøkken, bod/spiskammers og tre soverom. Hems med lav takhøyde.

Anneks:

Gang, stue, soverom/badstue, og rom med dusjkabinett.

Uthus:

Bod/lagerrom og utedo.

Badstue:

Ett rom med ildsted i midten.

## Standard

Hyttetunet "Huldrelia" ligger på en trivelig eiertomt i et vakkert og populært hytteområde, nær 1.000 moh. Her er det godt med sol og fin utsikt. Tomta er på over 27 mål så her er det rom for mange fine uteplasser, lek og moro og mye ved til vinteren!

Hyttetunet består av hovedhytte, anneks, uthus og badstue.

I hovedhytta er det et hyggelig oppholdsrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Rommet har mønet himling med en tømmerås og to dragere. Det er godt med vinduer som slipper lyset og naturen inn i hytta, og lar en nyte utsikten til fjellene. Det er fin plass til flere sittegrupper og i stuedelen er det en stor, åpen peis som gir en hyggelig stemning til rommet.

På kjøkkenet er en større vedovn som sørger for lun og god varme. Kjøkkenet har enkel innredning med over- og underskap. Det er bra med benkeplass og nedfelt oppvaskkum med avløp til terreng. Frittstående gasskomfyr. I hytta er det to romslige soverom. Disse har, som resten av hytta, malte/beisete vegger, gulv og himlinger.

I hytta er det også et praktisk vindfang med god garderobeplass. i tilknytning til vindfanget er det spisskammers/bod med god lagringsplass.

I hytta er det også hems med lav takhøyde.

På tunet er det et hyggelig anneks med overbygd inngangsparti. Her er det et par benker hvor en kan slappe av og nyte solen.

Inne i annekset er det et hyggelig oppholdsrom hvor en hvitmalt elementpeis med innsyn gir lun og god varme til rommet. Her er det fin plass til et par små sittegrupper og det laget en enkel, liten kjøkkenkrok med 3 bluss propan kokeapparat.

I annekset er det et soverom med familiekøye. Soverommet var opprinnelig badstue og badstueovnen står fortsatt her.

I gangen er det plass til ytterjakker og sko, og det er avdelt et lite, åpent rom hvor et frittstående dusjkabinett er plassert.

På tunet er det uthus med god lagringsplass til ved, redskap, ski ol. Det er også en hyggelig laftet badstue med et rom og ildsted i midten. Et godt sted å avslutte en aktiv dag ute i Søndre Fjellstølens vakre natur!

-----

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

Det er foretatt ny utv. besiktigelse av bygningsmassen mars 2024. Det er i denne forbindelse ikke foretatt nye vurderinger av bygningene sett opp mot tidligere besiktigelse, jfr. større mengder snø på befaringstidspunktet. Ny revidert rapport tar utgangspunkt i rapport fra 2023, hvor det her vises detaljbeskrivelse.

## UTVENDIG

### Taktekking - TG: 2

Saltak med pappshingel som ytre tekking.

Robust, bærende undertak (rupanel el.l).

- Kommentar:

Det antas å være lagt ny pappshingel i de senere år (ukjent alder), men pga påvis mosevekster på leside defineres tekkingen til TG2.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Besiktigelse viser mosedannelse/vekst på leside av bygget.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Andre tiltak:

Takshingelen er forbi overhalvparten av levetiden. Retekking må beregnes utført. Ny shingel kan legges direkte oppå den eksisterende ihht anbefaling fra produsent.

### Nedløp og beslag - TG: 3

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.

Nedløpsrør ført til terreng med vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er ikke montert stigerinn/takstige eller feierplattform for feier.

Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Det har tilbakevirkende kraft.

Store skader i takrenner pga snøpress.

Tiltak:

- Nye renner og nedløp må monteres

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigeledd og feierplattform montert.

Nye renner og nedløp må monteres.

Veggkonstruksjon - TG: 2

Tradisjonelt isolert bindingsverk med stående tømmermannspanel som utv. kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Konstruksjonen er fra 1967 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen. Det skal merkes at hytten ikke har innlagt strøm samt at den bare benyttes sporadisk.

Vinduer - TG: 2

Opprinnelig del:

Doble vinduer med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme. Sidehengslinger og haspelåsnings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

Dører - TG: 2

Enklere uisolert speildør med utv. trepanel i fiskebeinsmonster.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes

ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.

## INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 3

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1967), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Det er påvist største høydeavvik på 50 mm fra stue til øvre gavlvegg.

Tiltak:

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

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets punktfundamenter er etablert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol.

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

Pipe og ildsted - TG: 2

Murt teglsteinspipe, pusset over tak.

Pussede og malte overflater innvendig.

Murt gruepeis, hvor pipen er etablert ned til peiskappe.

Frittstående vedovn på kjøkkenside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
  - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Bygget beveger seg pga fundamentert direkte til terreng - skjevheter og setninger oppstår i murverket.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Påviste avvik er eirs ettersyns- og vedlikeholdsansvar.

#### KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med enklere innredninger, dels plassbygde løsninger.

Utslagsvask.

Gasskomfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk - TG: 2

Ikke etablert forsert avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

#### TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter - TG: 2

Murte/støpte punktfundamenter etablert direkte på terrenget som fundamenter. Åpent og luftig under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe skjevheter i innvendige gulv, noe som er samsvarende med svikt i fundamentene/synk i fundamenter.

Tiltak:

- Andre tiltak:

Det metodevalg som er benyttet på denne hytten ved at muren er etablert direkte til terreng var en gjengs utførelse i flere tiår (60-70-80 og dels 90-tallet), da pga mindre mulighet for tilkomst med gravemaskiner samt at det ikke var gitt spesifikke krav i

form av tekniske forskrifter før etter 1997 når det gjelder utførelse og bygningstekniske krav på enklere hytter som bare skulle benyttes sporadisk.

Vi viser til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

Hytta selges umøblert. Møbler kan medfølge etter direkte avtale mellom kjøper og selger, og ved et tillegg i prisen.

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

#### **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**

Selger opplyser at de ikke finner nøkkel til badstue p.t. Det kan ikke garanteres at denne kommer til rette før salg. Dette blir kjøpers kostnad og risiko å påse.

Eiendommen er ferdig vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

Kommentar areal - Hytte:

Det er over soveromsdel etablert en mindre hems på ca 5 kvm målt gulvareal og en største høyde i midtpartiet på ca 108 cm fra gulvet opp under møne samt ca 60 cm høye knevegger. Ett mindre vindu samt åpen forbindelse ned til underliggende plan.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting. Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsene ikke kan etableres som ett lukket rom. For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

= Denne hemsen er etablert med åpen forbindelse ned til underliggende plan - ses godkjent slik den fremstår pr. dd.

Vedr. mulighet for strømtilkobling:

Sør-Aurdal energi opplyser 14.04.2023:

Her er det mulighet for strømtilkobling ved å etablere kabelgrøft på omtrent 50 m fra kabelskap som står ved vegen Dugurdsbergvegen 176.

Materiell, graving og montasje vil estimert koste 40 000 – 50 000,-. I tillegg kommer kostnad på andel i allerede etablert strømnnett (anleggsbidrag, fellesanlegg) på omtrent 8 000,-

Totalt estimert kostnad vil ligge et sted mellom 50 000 – 60 000,-

Prisene her er basert på erfaringstall uten å ha vært i området. Dette er kun derfor estimater og prisene kan variere med tanke på terreng (fjell, masser)og annen infrastruktur.

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

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

Vedr. budgivning:

Det enkleste er å legge inn bud elektronisk via "Gi Bud"-knappen i Finn-annonsen, hvor man samtidig legitimerer seg med Bank-Id (det er krav til oversendelse av legitimasjon for alle budgivere.) Det er også mulig å benytte budskjema som oversendes megler.

Husk å før opp informasjon vedr. finansiering, og helst navn og tlf. nr på din bankkontakt.

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

## Energi

### Oppvarming

Peiser og vedovner.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 2 551,-

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

### Eiendomsskatt

Kr 1 531,-

### Eiendomsskatt år

2023

### Formuesverdi

Kr 284 746,- pr. 2021.

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 salgsoppgaven. 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](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Bomavgift: Kr. 600,- pr. kort eller kr. 50,- pr. tur.

Brøyting.

Vedlikehold sommervei.

Frivillig velavgift: Kr. 300.-.

Frivillig løypeavgift: Vi oppfordrer alle til å delta for å sikre gode, oppkjørte løyper i området.

I tillegg kommer kostnader til forsikring.

#### **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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 12, bruksnummer 44 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:

3449/12/44:

19.02.1963 - Dokumentnr: 545 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:12 Bnr:69

14.01.1965 - Dokumentnr: 217 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:12 Bnr:90

14.01.1965 - Dokumentnr: 219 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:12 Bnr:89

14.01.1965 - Dokumentnr: 221 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3449 Gnr:12 Bnr:91

23.02.1983 - Dokumentnr: 884 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: bnr 89 og 91 m.fl.

23.08.1952 - Dokumentnr: 1451 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:29

17.02.1961 - Dokumentnr: 475 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:52

17.02.1961 - Dokumentnr: 476 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:53

17.02.1961 - Dokumentnr: 477 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:54

17.02.1961 - Dokumentnr: 479 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:55

17.02.1961 - Dokumentnr: 480 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:56

17.02.1961 - Dokumentnr: 481 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:57

14.02.1963 - Dokumentnr: 505 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:68

19.02.1963 - Dokumentnr: 544 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:69

14.01.1965 - Dokumentnr: 216 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:90

14.01.1965 - Dokumentnr: 218 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:89

14.01.1965 - Dokumentnr: 220 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3449 Gnr:12 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 1489450 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0540 Gnr:12 Bnr:44

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Kommunen opplyser at det foreligger søknad om hytte fra 1967 og anneks fra 1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Frittstående badstue er ikke registrert hos kommunen. Eiendommen ligger i LNFR område, og tiltak er søknadspiktig. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og evt. kostnad å påse.

### **LOVLIGHET**

Hytte:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det foreligger tegninger, hvor disse har mindre avvik fra romfordelingen - arealet er det samme.

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

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

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Nei

Anneks:

Byggetegninger:

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

Uthus:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Nei

Badstue:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Nei

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Vann hentes i området eller medbringes.

Gråvannsavløp til terreng.

Utedo.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder Kommunedelplanbestemmeser for Fjellstølen, vedtatt 24.10.2002.

Fritidsbebyggelse - Nåværende. Byggeområde. Jord- og skogbruk.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart og bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ingen egen utleidel.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **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.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 500 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

56 640,- (Omkostninger totalt)

1 556 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

56 640,-

#### **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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglere vederlag**

Tilrettelegging kr. 15.900,- oppgjør og tinglysing kr. 6.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.742,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon 2,45 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér  
Eiendomsmegler  
[fredric.bacher@aktiv.no](mailto:fredric.bacher@aktiv.no)  
Tlf: 478 14 975

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14  
2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**  
05.09.2023



**Velkommen inn!**





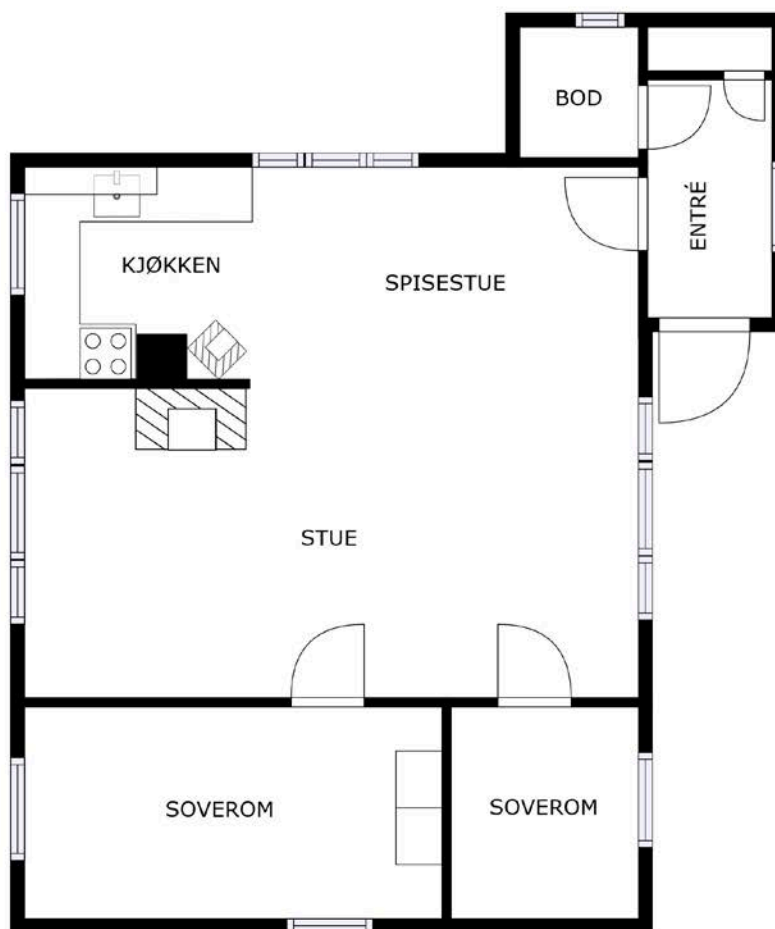




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Dugurdsbergvegen 180, 2933 REINLI

🏠 SØR-AURDAL kommune

# gnr. 12, bnr. 44

## Markedsverdi

**1 450 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 63 m<sup>2</sup>, Anneks 0 m<sup>2</sup>, Uthus 0 m<sup>2</sup>, Badstue 0 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 20062-1328

Referansenummer: LD1865

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

### Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid  
Uavhengig Takstingeniør  
gudbrand@valdrestakst.no  
911 81 534



# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

## GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte, anneks, uthus og badstue.

### - Tomt:

Tomten som større naturtomt - 27865,4 kvm ihht kartgrunnlaget.

### - Hytte:

Hytten er bygd i 1967 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med enklere punktfundamenter direkte til terreng.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags smårutede vinduer samt saltak tekke med pappshingel.

Innvendige overflater fra byggeår med heltre malte gulv samt malte overflatebehandlede trepaneler på alle vegg- og himlingsoverflater.

Alle overflater fra byggeår.

Ihht stedlige måltagninger samt tegninger, ses hytten å måle 63 kvm innvendig bruksareal.

### - Anneks:

Annekset er bygd i 1995 og bygd i tradisjonelle isolerte bindingsverkskonstruksjoner med murte ringmursfundamenter til terreng.

25 kvm innvendig bruksareal i ett plan og består av gang, mellomgang, soverom/badstue samt ett større oppholdsrom med benkeplass for gassbluss.

### - Uthus:

Enklere uisolert bygg for ved og redskaper samt rom for utedoen.

### - Badstue:

Badstuen antas bygd på 2000 tallet og ses oppført som en uisolert konstruksjon i sekskantet utførelse.

Bygget er etablert og benyttet for sporadisk opphold med åpent ildsted i midten av bygget samt sittebenker rundt etter vegger. Innredet som badstue med vedfyrt badstueovn.

## STANDARD:

Bebyggelsen fremstår i noe redusert stand samt noe avvikende forhold kan ses og registreres.

Mye av dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig samt endel forhold som er påpekt spesielt og som avviker fra alminnelig slit og elde.

Det skal også merkes at alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring.

### - Hytte:

Besiktigelse/teknisk gjennomgang av bygget, viste bla til dels større skjevheter i gulvene som følge av at fundamentene er etablert direkte til terrenget, uten drenering eller frostsikring av dette.

### - Anneks:

Påviste skjevheter som følge av samme metodevalg på fundamentering som hytte. Blindkjeller påvist ikke ventilert.

### - Uthus:

Påviste skjevheter som følge av fundamenteringsmetodikk.

### - Badstue:

Ingen videre vurdering.

Generelt vil tilstanden på all bebyggelse betegnes som 'fra byggeår' jfr. oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen/ene ble bygget.

## EGNE FORUTSETNINGER:

Det er foretatt ny utv. besiktigelse av bygningsmassen mars 2024. Det er i denne forbindelse ikke foretatt nye vurderinger av bygningene sett opp mot tidligere besiktigelse, jfr. større mengder snø på befaringstidspunktet.

Ny revidert rapport tar utgangspunkt i rapport fra 2023, hvor det her vises detaljbeskrivelse.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Fritidsbolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Etasje	63	0	0	63
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>63</b>			

#### Anneks

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>0</b>			

#### Uthus

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>0</b>			

#### Badstue

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>0</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger tegninger, hvor disse har mindre avvik fra romfordelingen - arealet er det samme.

### Anneks

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

### Uthus

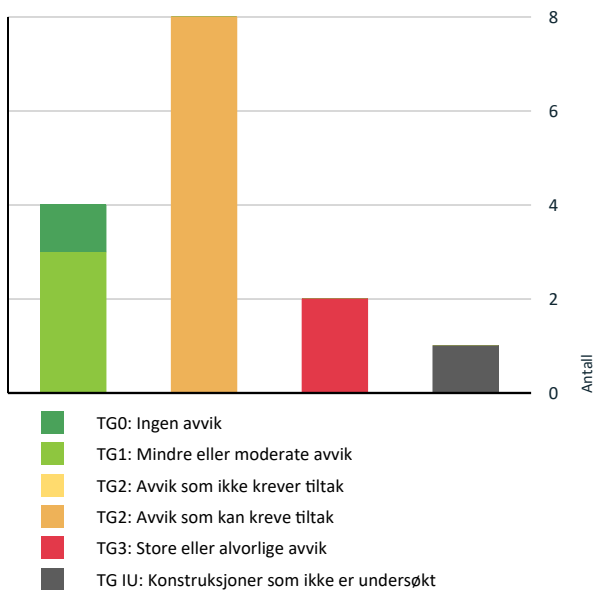
- Det foreligger ikke tegninger

### Badstue

- Det foreligger ikke tegninger

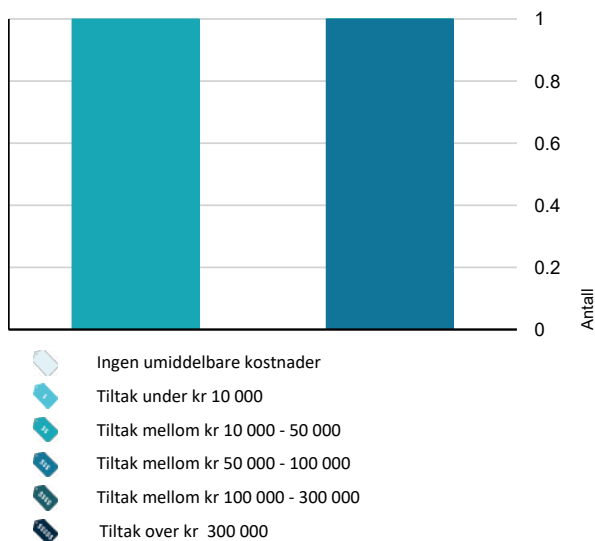
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra innhentede  
tegninger.

### Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Saltak med pappshingel som ytre tekking.  
Robust, bærende undertak (rupanel el.l).

- Kommentar:

Det antas å være lagt ny pappshingel i de senere år (ukjent alder), men pga påvis mosevekster på leside defineres tekkingen til TG2.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Besiktigelse viser mosedannelse/vekst på leside av bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Takshingelen er forbi overhalvparten av levetiden. Retekking må beregnes utført. Ny shingel kan legges direkte oppå den eksisterende ihht anbefaling fra produsent.

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål. Nedløpsrør ført til terreng med vannutkast.

### Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.

Dette har tilbakevirkende kraft.

Store skader i takrenner pga snøpress.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.

Nye renner og nedløp må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Takrenner som ødelagte pga snøpress.



Større nedbøyninger.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt isolert bindingsverk med stående tømmermannspanel som utv. kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjens metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen er fra 1967 og har ingen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting bak kledningen. Det skal merkes at hytten ikke har innlagt strøm samt at den bare benyttes sporadisk/til spora

## TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende dragere i himlinger. Det ses rudnhøvlet tømmerås i midten/møne samt 2 stk laminerte dragere forøvrig. Knevegger inne på hems.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

## TG 2 Vinduer

Opprinnelig del:  
Doble vinduer med enkelt glass i indre ramme og smårutet inndeling i ytre ramme.  
Sidehengslinger og haspelåsninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Doble vinduer fra byggeår.

## TG 2 Dører

Enklere uisolert speildør med utv. trepanel i fiskebeinsmonster.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendige, men det skal merkes at det uansett anbefales satt inn nye produkter som er opp mot de siste gjeldende energikravene.



Enklere ytterdør - utadslående fra vindfang.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår med heltre malte gulv samt malteOverflatebehandlede trepaneler på alle vegg- og himlingsoverflater.  
Alle overflater fra byggeår.



Del av innvendige overflater.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller bygd opp som bærende trebjelkelag, hvor dette forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter. Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

- Kommenter:

Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår (1967), og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er påvist største høydeavvik på 50 mm fra stue til øvre gavlvegg.

## Konsekvens/tiltak

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

Påviste skjevheter og helningsavvik er årsakssammenhengende med at byggets punktfundamenter er etablert direkte til terreng, noe som da tilsier at det kan bli setninger og skjevheter i bygget som følge av frostsprengninger ol.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TC 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe, pusset over tak.

Pussede og malte overflater innvendig.

Murt gruepeis, hvor pipen er etablert ned til peiskappe.

Frittstående vedovn på kjøkkenside.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Bygget beveger seg pga fundamentert direkte til terreng - skjevheter og setninger oppstår i murverket.

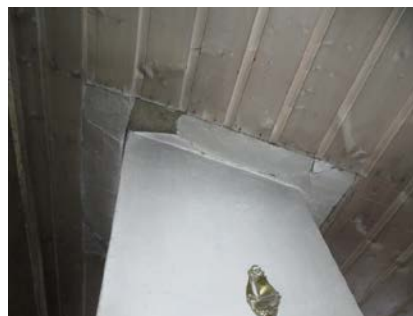
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste avvik er eirs ettersyns- og vedlikeholdsansvar.



Gruepeis i stue - vedovn på kjøkkenside.



Pussavskallinger på støpt krans som er ført gjennom takkonstruksjonen.



Sotluke antas montert bak unerskap - ikke lovlig løsning.



Påvist sprekke dannelse mellom pipe og brannmur som følge av setninger i bygget.

## TC 1 Kryp Kjeller

Åpen og luftet krypkjeller/blindkjeller under hytten - blindkjeller kan besiktigtes via luke.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TC 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med enklere innredninger, dels plassbygde løsninger.

Utslagsvask.

Gasskomfyr.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Ikke etablert forsert avtrekk fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer.

### 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.*

Ikke etablert elektrisk anlegg - solcellepanel med batterier samt aggregat for lading samt tekniske uttak.

### ! TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Stedlige masser/naturterreng med grus og morenegrunn, torv og mose, naturlig drenering.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murte/støpte punktfundamenter etablert direkte på terrenget som fundamenter.  
Åpent og luftig under hytten.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe skjevheter i innvendige gulv, noe som er samsvarende med svikt i fundamentene/synk i fundamenter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det metodevalg som er benyttet på denne hytten ved at muren er etablert direkte til terreng var en gjengs utførelse i flere tiår (60-70-80 og dels 90-tallet), da pga mindre mulighet for tilkomst med gravemaskiner samt at det ikke var gitt spesifikke krav i form av tekniske forskrifter før etter 1997 når det gjelder utførelse og bygningstekniske krav på enklere hytter som bare skulle benyttes sporadisk.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Rom for varig opphold

**Byggeår**

1995

**Kommentar**

Byggeår hentet fra innhentede tegninger

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Annekset er bygd i 1995 ihht innhentede tegninger.

Ført opp på stedet av lokale håndverkere og er forøvrig bygd i tradisjonelle isolerte bindingsverkskonstruksjoner med murte ringmursfundamenter til terreng.

Utvendig med stående tømmermannspanel samt saltak teknet med pappshingel. Smårutede, koblede 1+1 lags vinduer med sidehengslinger. Utadslående dører, begge som isolerte samt hoveddør med mindre snippvindu.

Innvendig med heltre paneler og heltre gulv.

Murt pipe med 2 tilknyttede ildsted, hvorav støpejernsinnsats med murt og pusset omramming i stue, badstueovn på badstue/soverom - murt brannmur som pusset og malt.

Rom mellom gang og soverom med dusjkabinett og vaskevannsfat.

Ihht stedlige måltagninger og innhentede tegninger, måler annekset 25 kvm innvendig bruksareal i ett plan og består av gang, mellomgang, soverom/badstue samt ett større oppholdsrom med benkeplass for gassbluss.

**- Tilstand:**

Teknisk besiktigelse/gjennomgang viser endel avvikende forhold, bla svikt i fundamenter og sprekkdannelse i grunnmur, begge som følge av at ringmursfundamentene er etablert direkte til naturterreng, uten noen form for drenering eller frostsikring av grunnen/terreng, noe som tilsier setninger i bygget.

Skade i takrenner som følge av snøpress.

Helningsavvik gulv og skjevheter i takkonstruksjonen som følge av setninger i terreng.

Peiskappen og vanger ses løsnet fra innfestingen/limingen til brannmur, også som følge av setninger/bevegelser i bygget.

Manglende ventilering av blindkjeller.

## Uthus



### Anvendelse

Rom for ved og redskaper samt rom for utedoen.

### Byggeår

1967

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget antas bygd samme år som hytten og bærer preg av noe redusert ettersyn vedlikehold jfr. påviste avviksforhold med bla noe svikt i fundamentet. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Frittstående bygg oppført i uisolerte bindingsverkskonstruksjoner/vegger, uisolert trebjelkelag samt ses fundamentert til terreng med blokk.

Bygget er oppdelt med eget rom for utedoen og øvrige arealer for ved og redskapsbod.

Innvendig er bygget med synlige konstruksjoner, tregulv på gulvet.

Uthuset er utvendig kledt med stående tømmermannspanel, labankdører.

Takkonstruksjon som saltak teknet med bølgeblekkplater - takrenner med nedløp til terreng.

Antas bygd ca 1967 - samme år som hytte.

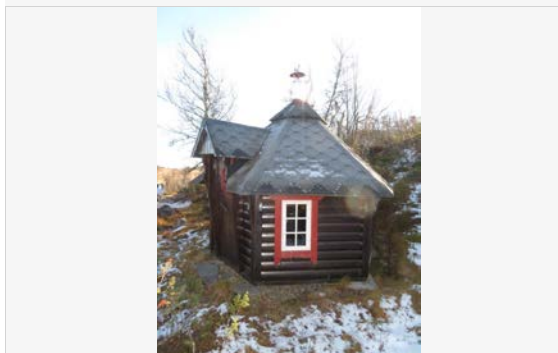
#### - Tilstand:

Ett i utgangspunktet enklere bygg med sekundærfunksjoner/lagerrom, vedskåle samt rom for utedoen

Ingen påviste avvik som hindrer funksjonene.

Noe mindre skjevheter er observert samt noe forskyvninger mm i fundamentene -synk i front.

## Badstue



### Anvendelse

Badstuerom

### Byggeår

2000

### Kommentar

Ukjent/antatt byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Badstuen antas bygd på 2000 tallet og ses oppført som en uisolert konstruksjon i sekskantet utførelse.

Bygget er etablert og benyttet for sporadisk opphold med åpent ildsted i midten av bygget samt sittebenker rundt etter vegger. Innredet som badstue med vedfyrt badstueovn.

### - Tilstand:

Ett i utgangspunktet enklere bygg med gitte funksjoner.

Ingen påviste avvik som hindrer funksjonene/bruken.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bod, Hemsrom

*Andre bygg:* Anneks, Uthus, Badstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 1 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**1 450 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 450 000**

### Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt.

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Brennahaugvegen 161 ,2933 REINLI 54 m <sup>2</sup> 2006 3 sov	03-05-2022	1 850 000	<b>1 870 000</b>	0	1 870 000	<b>34 630</b>
2 Fjellstølbakkin 20 ,2933 REINLI 60 m <sup>2</sup> 1967 2 sov		1 690 000	<b>0</b>	0	0	<b>28 167</b>
3 Nordre Fjellstølvegen 452 ,2933 REINLI 53 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	19-04-2022	1 490 000	<b>1 325 000</b>	0	1 325 000	<b>25 000</b>
4 Fjellstølhaugen 44 ,2933 REINLI 61 m <sup>2</sup> 1991 3 sov	04-12-2022	1 900 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>22 951</b>
5 Dugurdsbergvegen 130 ,2933 REINLI 41 m <sup>2</sup> 1967 2 sov		900 000	<b>0</b>	0	0	<b>21 951</b>
6 Bøensgutut 87 ,2933 REINLI 95 m <sup>2</sup> 1969 5 sov		1 650 000	<b>0</b>	0	0	<b>17 368</b>
7 Gamle Fjellstølvegen 28 ,2933 REINLI 97 m <sup>2</sup> 1997 3 sov	23-01-2023	1 690 000	<b>1 450 000</b>	0	1 450 000	<b>14 948</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		18 000
- Vedlikehold.		
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

**Sum Årlige kostnader (Avrundet)** **Kr.** **18 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>620 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Badstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
<b>Sum teknisk verdi - Badstue</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **1 410 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 950 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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 adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar 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. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## 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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	63			63		
Hems						5
<b>SUM</b>	<b>63</b>					<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod/spiskammer		
Hems	Hemsrom		

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Hems:

Det er over soveromsdel etablert en mindre hems på ca 5 kvm målt gulvareal og en største høyde i midtpartiet på ca 108 cm fra gulvet opp under møne samt ca 60 cm høye knevegger. Ett mindre vindu samt åpen forbindelse ned til underliggende plan.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsene ikke kan etableres som ett lukket rom. For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med sovealkove/hems.

= Denne hemsene er etablert med åpen forbindelse ned til underliggende plan - ses godkjent slik den fremstår pr. dd.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, hvor disse har mindre avvik fra romfordelingen - arealet er det samme.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Gang , Soverom/badstue, Rom med dusjkabinett		

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

## Uthus

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod og lagerrom, Rom for utedoen		

### Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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:

## Badstue

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Ett rom med ildsted i midten.		

### Kommentar

Badstuen måler ca 10 kvm grunnflate, men pga lav innvendig takhøyde arealsettes ikke dette bygget.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### 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	61	2
Anneks	25	0
Uthus	0	15
Badstue	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
19.10.2022	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	12	44		0	27865.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dugurdsbergvegen 180

### Hjemmelshaver

Nissen-Lie Henrich

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Dugurdsbergvegen 180, og ligger i ett område med veletablerte hytte- og fritidseiendommer på Søndre Fjellstølen i Sør-Aurdal kommune.

Eiendommen ligger usjenert og åpent til på egen 'stølsvoll i terrenget'.

Videre umiddelbar tilgang til naturen med oppkjørte skiløyper, stølsveier mm samt ca 15-20 minutters kjøring ned i bygden for dagligvare samt andre servicefunksjoner.

Forøvrig et område med veletablert - noe eldre og endel nyere fritidsbebyggelse.

Åpent beliggende - 985 MOH

### Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.

Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.

Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

### Tilknytning vann

Ikke etablert pr. dd.

### Tilknytning avløp

Ikke etablert pr. dd.

### Regulering

- Eiendommen ligger inne under:

Reguleringsplan H13 for Søndre Fjellstølen (Ett mindre parti av teigen ligger utenfor reguleringsområdet).

### Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 27865,4 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.

Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.

Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.

Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

-Kommentar:

Merk tomtens størrelse.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst/ikke relevant.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
270 000	1987

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Innhentet tegninger av hytte og anneks fra kommunale saksarkiver.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LD1865>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Sommerbilde - fremre fasade av hytten.



Solcellepanel.



Vinterbilde fra drone.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230057	
Selger 1 navn	
Henrich Nissen-Lie	
Gateadresse	
Dugurdsbergvegen 180	
Poststed	Postnr
REINLI	2933
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Henrich Nissen-Lie
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	1987
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201230057

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

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

## Tilleggs kommentar

Finner ikke nøkkel til badstu p.t.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrich Nissen Lie	33b0e63643b7a1d9c84ff28 9fd62d9f11525ec52	10.08.2023 20:51:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230057

- 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>



Sør-Aurdal kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3449 - Sør-Aurdal kommune	12	44	0	0	Grunneiendom	KRINGSJAA B	Ja	27865,4	27889,9	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.08.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6741752.34 Øst: 520319.46 System: EPSG:25832

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			12/44	0
Kartforretning	23.06.2006		26/06	Mottaker	12/44	27889.9
Skylddeling	14.01.1965			Avgiver	12/44	-4253.8
				Mottaker	12/90	4253.8
Skylddeling	14.01.1965				12/89	0
					12/44	0
Skylddeling	14.01.1965				12/44	0
					12/91	0
Skylddeling	19.02.1963				12/44	0
					12/69	0
Skylddeling	14.02.1963				12/44	0
					12/68	0
Skylddeling	17.02.1961				12/44	0
					12/52	0
Skylddeling	17.02.1961			Mottaker	12/57	3327.9
				Avgiver	12/44	-3327.9
Skylddeling	17.02.1961				12/54	0
					12/44	0
Skylddeling	17.02.1961				12/53	0

				12/44	0
Skylddeling	17.02.1961		Mottaker	12/56	3433.1
			Avgiver	12/44	-3433.1
Skylddeling	17.02.1961			12/55	0
				12/44	0
Skylddeling	23.08.1952		Avgiver	12/29	-27889.9
			Mottaker	12/44	27889.9

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
195002037	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	13	13
195002045	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	58	58
300468274	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	24	24

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Dugurdsbergvegen	180			Nord: 6741645.98842722 Øst: 520400.593812344 System: EPSG:25832		Postnummerområde 2933-REINLI Stemmekrets 1-Bagn SKOLEKRETS 3-REINLI Grunnkrets 113-Bagn-Reinli sameie Kirkesokn 4-Reinli

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 26/06	

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
27865,4	Nord: 6741752,34013631 Øst: 520319,45999849 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

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

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

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



Sør-Aurdal kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3449 - Sør-Aurdal kommune	12	44	0	0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	195002037	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	13	13

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6741644 Øst: 520415 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		23.11.2007

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		12	44	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	13	13

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	195002045	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	58	58

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6741648 Øst: 520401 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		23.11.2007

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	58	0	Kjøkken	0	0	Dugurdsbergvegen 180	12	44	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	0	58	58				

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Garasjeuth.anneks til fritidb	300468274	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring			0	0	24	24	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6741636.832156 Øst: 520420.609266 System: EPSG:25832			Nei	0							
Bygningstatushistorikk				Dato	Registrertdato						
TB-Tatt i bruk					11.11.2014						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		12	44	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	0	24	24				

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



Sør-Aurdal kommune

## Eierinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3449 - Sør-Aurdal kommune	12	44	0	0

### EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	310537	NISSEN-LIE HENRICH	Høgdaveien 30B 1397 NESØYA	1/1

### KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Sør-Aurdal kommune

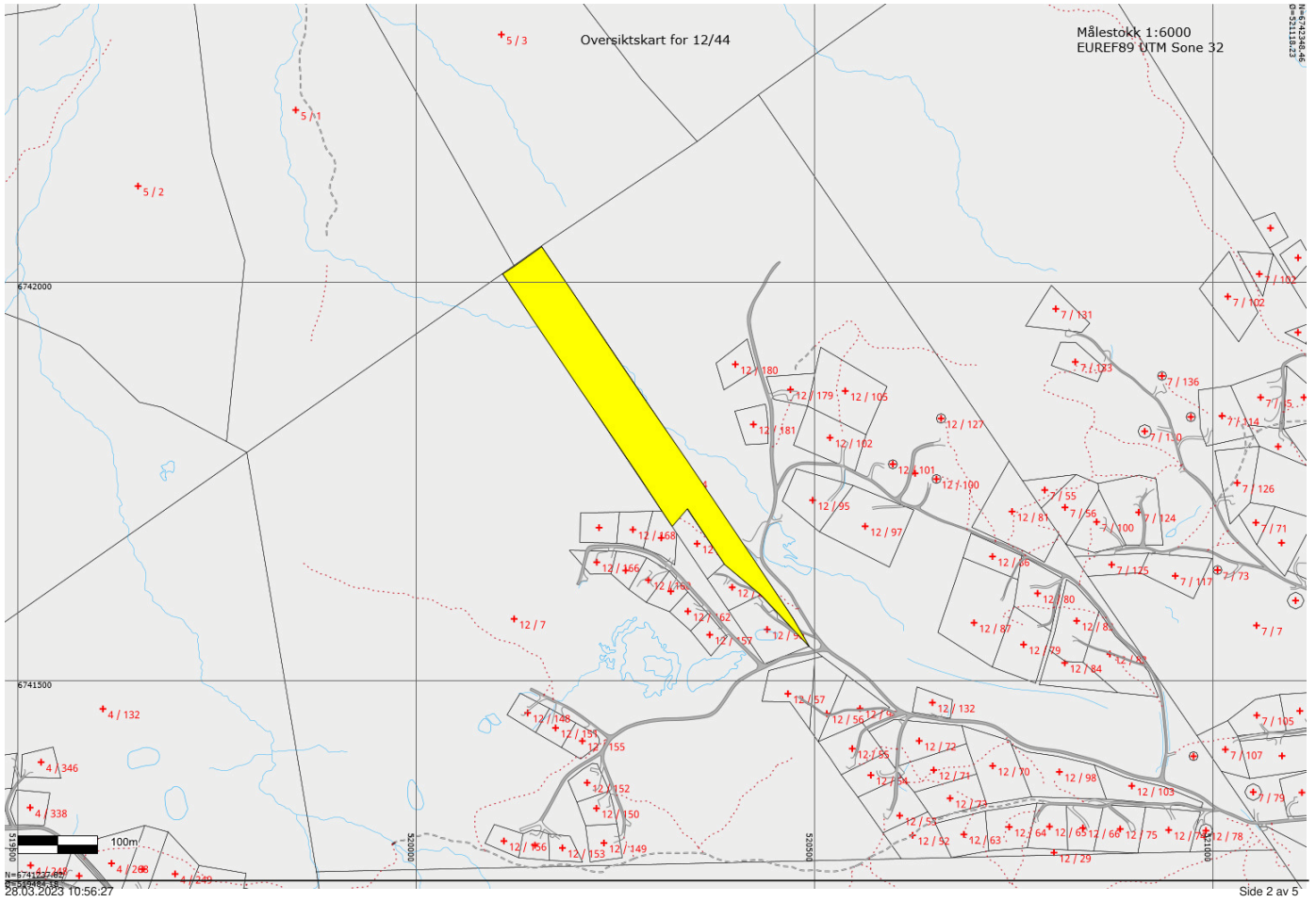
## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3449 - Sør-Aurdal kommune	12	44	0	0

### Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 27865,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6741752,34 Øst: 520319,46

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6741711,99	520308,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			56,35	Ikke hjelpelinje		15	
2	6741758,82	520277,53	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			86,90	Ikke hjelpelinje		15	
3	6741830,99	520229,12	Jordfast stein	Kors	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			45,57	Ikke hjelpelinje		15	
4	6741868,90	520203,84	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			99,02	Ikke hjelpelinje		15	
5	6741950,98	520148,45	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			70,81	Ikke hjelpelinje		15	
6	6742009,65	520108,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			17,80	Ikke hjelpelinje		15	
7	6742019,94	520123,33	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			42,13	Ikke hjelpelinje		15	
8	6742044,29	520157,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			59,98	Ikke hjelpelinje		15	
9	6741994,65	520191,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			86,66	Ikke hjelpelinje		15	
10	6741922,91	520239,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			86,92	Ikke hjelpelinje		15	
11	6741850,89	520288,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			88,39	Ikke hjelpelinje		15	
12	6741777,73	520338,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			153,88	Ikke hjelpelinje		15	
13	6741650,28	520424,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			87,96	Ikke hjelpelinje		15	
14	6741577,40	520473,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	

			40,60	Ikke hjelpelinje		15	
15	6741541,99	520493,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			88,67	Ikke hjelpelinje		15	
16	6741606,48	520432,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			59,92	Ikke hjelpelinje		15	
17	6741645,54	520387,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			84,26	Ikke hjelpelinje		15	
18	6741715,35	520340,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
			29,12	Ikke hjelpelinje		15	
19	6741692,84	520321,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,02	Ikke hjelpelinje		10	



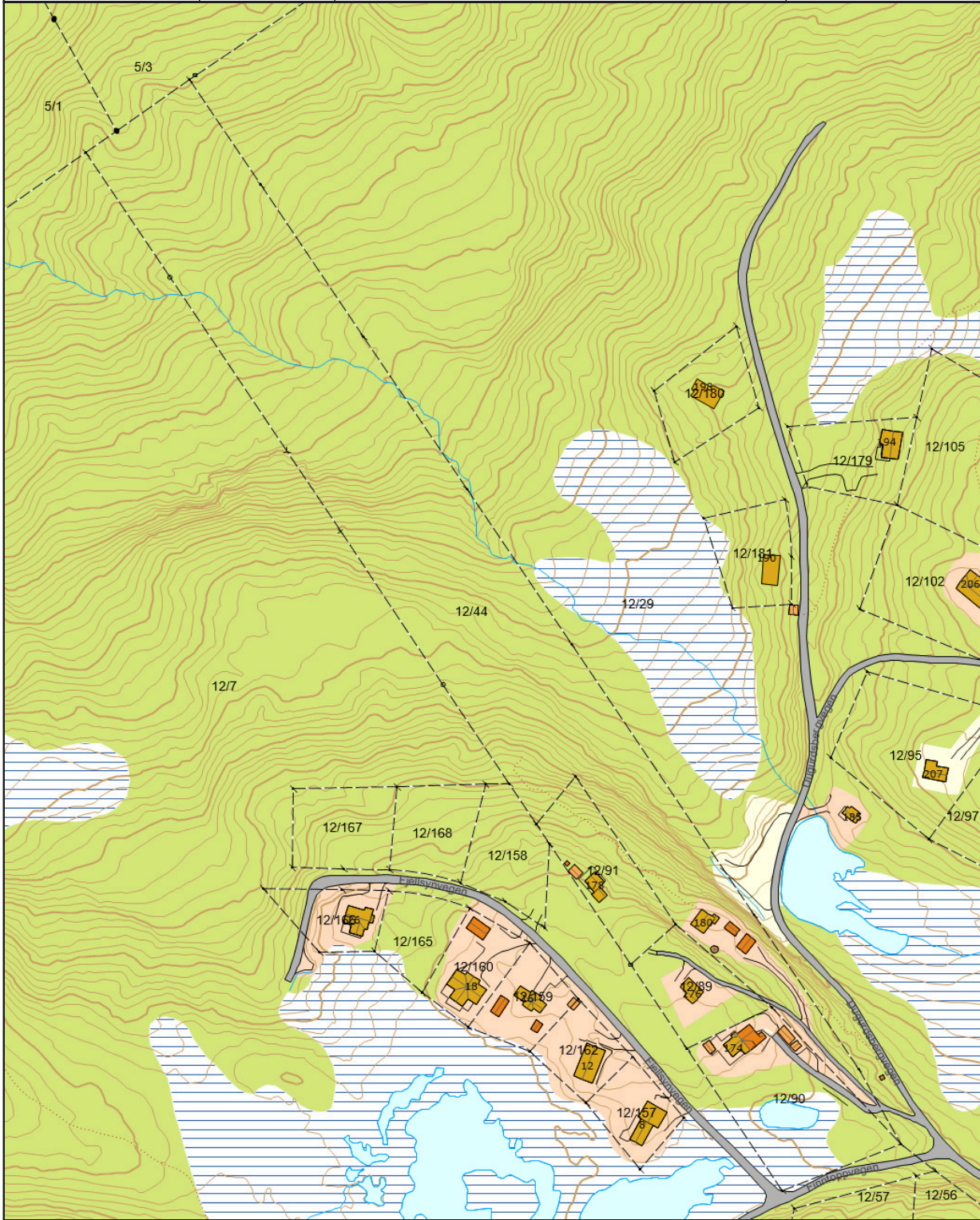
Sør-Aurdal  
kommune

# Eiendomskart















Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Dugurdsbergvegen 180 2933 REINLI			
Annen info:				



Målestokk  
1:2500



## Tegnforklaring

	Loddrett mur		Steingjerde		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Takkant - ikke målt		Takkant		BygningsavgrensningTiltak
	Veranda		Sti		Traktorveg
	Godkjent grensemerke - Ikke spesifisert		Godkjent grensemerke - Jord		Godkjent grensemerke - Fjell
	Godkjent grensemerke - Jordfast stein		Grensepunkt - Røys		Grensepunkt - Kors
	EiendomsGrense		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegkantavkjørsel		Annet vegareal avgrensning		Veg
	Husnummer		Privatveg gatenavn		Innsjøkant
	Elv og bekk		Innsjø		Kanal og grøft
	Høydekurve Sør-Aurdal		Høydekurve Sør-Aurdal 1m		Eiendomsteig
	Bebygd område		Myr		Skog
	Annet				



## Sør-Aurdal kommune

Adresse Bagn, 2930

Telefon

Utskriftsdato: 28.03.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Sør-Aurdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3449 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 44

**Adresse:** Dugurdsbergvegen 180, 2933 REINLI

**Referanse:** 1201230057

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

#### Kommentar

Søknad hytte fra 1967 og anneks fra 1995

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



## Sør-Aurdal kommune

Adresse Bagn, 2930

Telefon

Utskriftsdato: 28.03.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sør-Aurdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3449 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 44

**Adresse:** Dugurdsbergvegen 180, 2933 REINLI

**Referanse:** 1201230057

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

---

**Kommunale avgifter og gebyr 2023 Gnr 12 bnr 44**

---

<b>Kommunale avgifter og gebyrer</b>	
<b>Avgiftstype</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt:	1531
Renovasjon:	2055
Feiing:	496
Vann/avløp	
Sum	4082

---

**Piper og ildsteder Gnr 8 bnr 142**

---

	Antall i bruk	Sist kontrollert
Piper	1	
Foreligger det pålegg vedrørende piper og ildsteder?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilke?		
Evt frist for utbedring		

Kommentar :



## Sør-Aurdal kommune

Adresse Bagn, 2930

Telefon

Utskriftsdato: 28.03.2023

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Sør-Aurdal kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3449 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 44

**Adresse:** Dugurdsbergvegen 180, 2933 REINLI

**Referanse:** 1201230057

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

#### Vedlegg

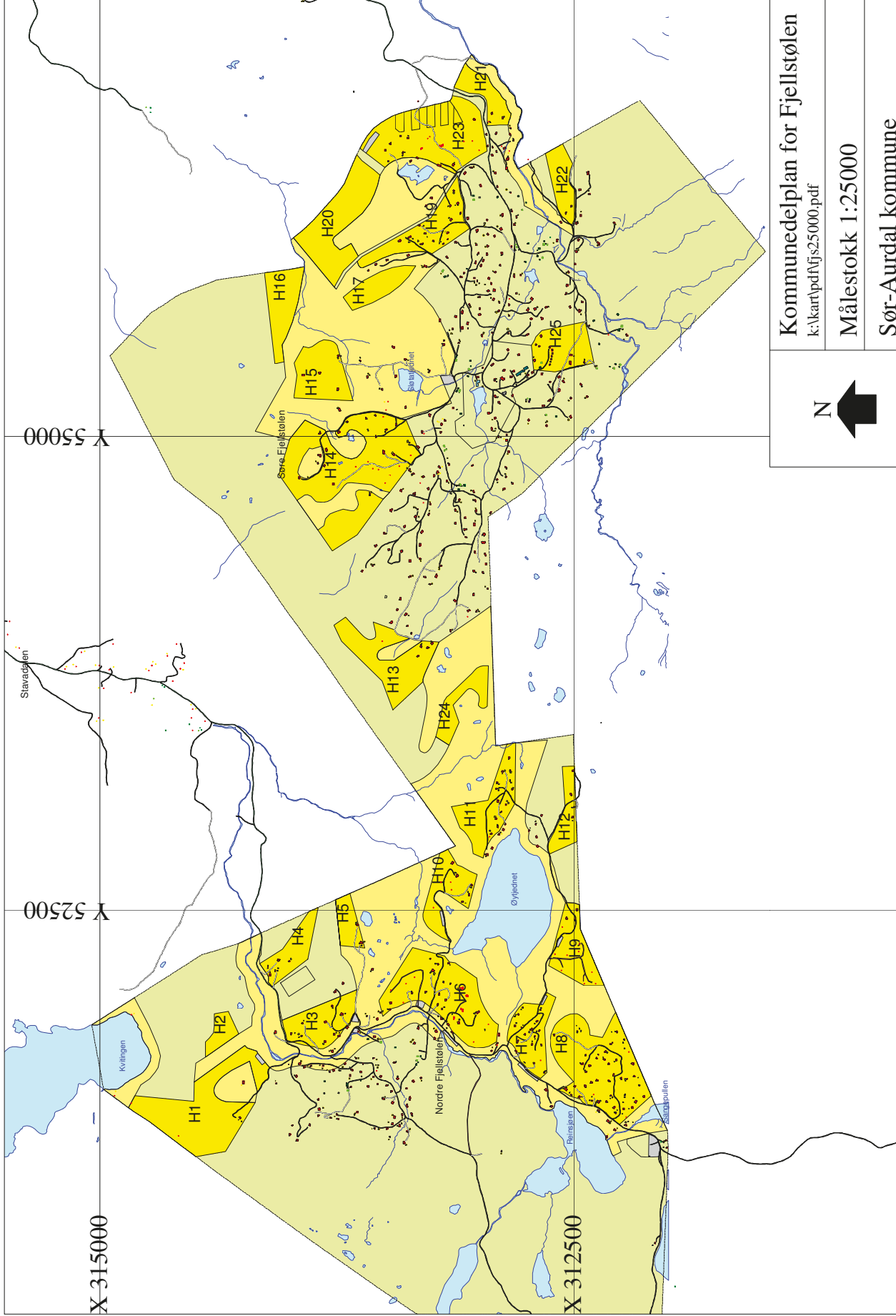
2 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

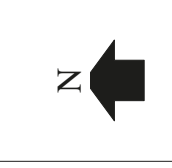
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



**Kommunedelplan for Fjellstølen**  
 k:\kart\pdf\fs25000.pdf

**Målestokk 1:25000**

**Sør-Aurdal kommune**



## **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 m<sup>2</sup>. 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 annekstil 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 m<sup>2</sup> 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 renseanlegg.

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 taksperre på ytre langvegg skal ikke skal 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.

## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Espen T. Fønhus <espen.tvenge.fonhus@sae.no>  
**Sendt:** fredag 14. april 2023 14:56  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Kopi:** Sør Aurdal Energi Firmapost  
**Emne:** Svar: Mulighet for strømtilkobling Dugurdsbergvegen 180, Reinli

Hei!

Her er det mulighet for strømtilkobling ved å etablere kabelgrøft på omtrent 50 m fra kabelskap som står vegen Dugurdsbergvegen 176.

Materiell, graving og montasje vil estimert koste 40 000 – 50 000,-. I tillegg kommer kostnad på andel i allerede etablert strømnnett (anleggsbidrag, fellesanlegg) på omtrent 8 000,-  
Totalt estimert kostnad vil ligge et sted mellom 50 000 – 60 000,-

Prisene her er basert på erfaringstall uten å ha vært i området. Dette er kun derfor estimer og prisene kan variere med tanke på terreng (fjell, masser) og annen infrastruktur.

Med vennlig hilsen  
**Espen Tvenge Fønhus**  
Driftsingeniør  
Sør Aurdal Energi AS

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



---

**Fra:** Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>  
**Dato:** fredag, 14. april 2023 kl. 10:17  
**Til:** Espen T. Fønhus <espen.tvenge.fonhus@sae.no>  
**Emne:** VS: Mulighet for strømtilkobling Dugurdsbergvegen 180, Reinli

---

**Fra:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Sendt:** onsdag 12. april 2023 14:07  
**Til:** Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>  
**Emne:** Mulighet for strømtilkobling Dugurdsbergvegen 180, Reinli

Hei!

Vi har fått i oppdrag å selge ovennevnte eiendom, gnr. 12 bnr. 44 i Sør-Aurdal kommune.

I den forbindelse lurer vi på muligheter for strømtilkobling, og hva dette evt vil koste.

På forhånd takk og ha en fin ettermiddag!

Vennlig hilsen,

**Synnøve Maria Hovde**

Kundekoordinator

Tlf: (+47) 61 36 66 33

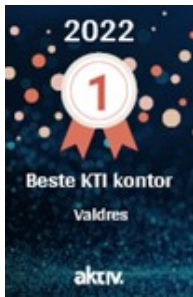
Mob: (+47) 91 64 31 17 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

**aktiv.**  
Tar deg videre



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

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

\*\*\*\*\*



Skatteetaten

Dato  
12.04.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 12          Bnr 44          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Dugurdsbergvegen 180, 2933 REINLI

**Formuesverdi for inntektsåret 2021:**      kr 284 746

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 12, Bruksnummer 44 i 3449 SØR-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

20.03.2023 kl. 10.14

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

20.03.2023 kl. 10.12

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Dugurdsbergvegen 180**Gatenr: **1209**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2933 REINLI****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1987/395-1/21 28.01.1987 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 270 000  
Omsetningstype: Uoppgitt  
**NISSEN-LIE HENRICH**  
FØDT: 31.05.1937

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1963/545-1/21 19.02.1963 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 12 BNR: 69

1965/217-1/21 14.01.1965 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 12 BNR: 90

1965/219-2/21 14.01.1965 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 12 BNR: 89

1965/221-1/21 14.01.1965 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 12 BNR: 91

1983/884-1/21 23.02.1983 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighetshaver: bnr 89 og 91 m.fl.

**GRUNNDATA**

1952/1451-1/21 23.08.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 29

1961/475-1/21 17.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 52

1961/476-1/21 17.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 53

1961/477-1/21 17.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 54

1961/479-1/21 17.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 55

1961/480-1/21 17.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 56

1961/481-1/21 17.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 57

1963/505-1/21 14.02.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 68

1963/544-1/21 19.02.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 69

1965/216-1/21 14.01.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 90

1965/218-1/21 14.01.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 89

1965/220-1/21 14.01.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3449 GNR: 12  
BNR: 91

2020/1489450-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0540 GNR: 12 BNR: 44

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 44 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Apel kv 5, -

Dagbok nr. 546 19 63 19/2  
Valdres sorenskriverembete

10p.

S k j ö t e

Underskrevne

Ivar Jensen, f. 16/2 1904

skjøter og overdrar hermed til

Gunnar Lindland Jacobsen, f. 10/6 1913

min eiendom

gnr. 12 bnr. 69 Trinebu av sk.m. 0,01 i Sør-Aurdal

for en kjøpesum av kr. 500,00 - kroner femhundre -

som er avgjort på omforenet måte.

Særskilte vilkår:

1. Hvis hele parsellen skal inngjerdes, har kjøper alt gjerdehold mot Håkon Dokkens eiendom.
2. Kjøper har vegrett fra setervegen og fram til parsellen.

Bagn den 16. februar 1963

Ivar Jensen

Jeg bekrefter at Ivar Jensen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Anne Lene Felberg

Retts kopi bekreftes  
Anne Lene Felberg



Stpt kv. 20.-

Kj. del

Dagbok nr. 219 19 65 14/  
Valdres sorenskriverembete

kfr.

S k j ö t e

Underskrevne

Ivar Jensen, f. 16/2 1904

skjøter og overdrar hermed til

Odd Enger, f. 17/6 1920

min eiendom gnr. 12 bnr. 89 Steinarbu av sk.m.O.01 i Sør-Aurdal  
for en kjøpesum av kr. 2.000,- - kroner totusen  
som er avgjort på omforenet måte.

Særskilte vilkår:

1. Parsellen ligger i felles beite. Det er derfor ikke anledning til å inngjerde hele parsellen uten samtykke fra de som har beiterett og fra styret i Bagn og Reinli Sameie.
2. Så lenge parsellen ikke er inngjerdet, må ikke avfall - hermetikkbokser, glasskår o.l. legges slik at bufe som beiter kommer tilskade.
3. Kjøper har vegrett fra setervegen (Fjellstøivegen) og fram til parsellen. Opparbeidelse og vedlikehold av event. ny veg faller på kjøper og da sammen med andre som har behov for veg på samme strekning.
4. Før bygging av hytte blir satt igang, må tegninger av hytten med fargeforslag og forslag til planløsning av vann og kloakk-anlegg være godkjent av kommuneteknikkeren og den kommunale plannemnd i Sør-Aurdal.
5. Omkostninger i forbindelse med denne overdragelse betales av kjøper.

Bagn den 12. januar 1965

I. Jensen

Jeg bekrefter at Ivar Jensen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Per Strömsæther

Ricarda Jensen

Rett gjenpart

*Per Strömsæther*



Rett kopi bekreftef  
Anne Lene Feilberg



Stpl. kr. 20,-

kfr.

ky. 1965

S k j ö t e

Underskrevne

Ivar Jensen, f. 16/2 1904

skjøter og overdrar hermed til

Per Ekeli, f. 29/9 1924

min eiendom gar. 12 bnr. 9/ Jotunblikk av sk.m.O.01 i Sør-Aurdal  
for en kjøpesum av kr.2.000,- kroner totusen  
som er avgjort på omforenet måte.

Særskilte vilkår:

1. Parsellen ligger i felles beite. Det er derfor ikke anledning til å inngjerde hele parsellen uten samtykke fra de som har beiterett og fra styret i Bagn og Reinli Sameie.
2. Så lenge parsellen ikke er inngjerdet, må ikke avfall -hermetikkbokser, glasskår o.l. legges slik at bufe som beiter kommer tilskade.
3. Kjøper har vegrett fra setervegen og fram til parsellen. (fra Fjellstølvegen). Opparbeidelse og vedlikehold av event. ny veg faller på kjøper og da sammen med andre som har behov for veg på samme strekning.
4. Før bygging av hytte blir satt igang, må tegning av hytten med forslag og forslag til planløsning av vann og kloakkanlegg være godkjent av kommuneteknikkaren og den kommunale plannemnd i Sør-Aurdal.
5. Omkostninger i forbindelse med denne overdragelse betales av kjøper.

Bagn den 12.januar 1965

Ivar Jensen

Jeg bekrefter at Ivar Jensen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Per Strømsæther

Ricarda Jensen

Rett gjenpart

*[Handwritten signature]*

Rett kopi bekrefte  
Anne Lene Felberg



Skj. kr. 20,-

Dagbok nr. 217 1965 14/1  
Valdres sorenskriverembete

kfr. Hj. Løke

**S k j ö t e**

**Underskrevne**

Ivar Jensen, f. 16/2 1904

skjäter og overdrar hermed til

Arne Nygård, f. 20/9 1933 og Gunvor Nygaard, f. 24/12 1929

min eiendom gnr. 12 bnr. 90 Berrestölen av sk.m.O.Ol i S.Aurdal

for en kjøpesum av kr. 2.000,- kroner totusen

som er avgjort på omforenet måte.

**Særskilte vilkår:**

1. Parsellen ligger i felles beite. Det er derfor ikke anledning til å inngjerde hele parsellen uten samtykke fra de som har beiterett og fra styret i Bagn og Reinli Sameie.
2. Så lenge parsellen ikke er inngjerdet, må ikke avfall -hermetikkbokser, glasskår o.l. legges slik at bufe som beiter kommer tilskade.
3. Kjøper har vegrett fra setervegen (Fjellstølvegen) og fram til parsellen. Opparbeidelse og vedlikehold av event. ny veg faller på kjøper og da sammen med andre som har behov for veg på samme strekning.
4. Før bygging av hytte blir satt igang, må tegninger av hytten med fargeforslag og forslag til planløsning av vann og kloakk-anlegg være godkjent av kommuneteknikk ren og den kommunale plannemnd i Sør-Aurdal.
5. Omkostninger å forbindelse med denne overdragelse betales av kjøper.

Bagn den 12. januar 1965

I. Jensen

Jeg bekrefter at Ivar Jensen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Per Strömsæther

Ricarda Jensen

Rett gjenpart

  
Per Strömsæther  
Lønnemann i Sør-Aurdal  
Bagn, Valdres

Rett kopi bekreftes  
Anne Lena Feiberg



AVTALE OM VEIRETT.

Undertegnede eiere av nedenfornevnte eiendommer er blitt enige om at det skal gjelde følgende avtale om opparbeidelse og bruk av vei til våre eiendommer.

Odd Enger og Per Ekeli opparbeider vei over gnr. 12 bnr. 44 frem til gnr. 12 bnr. 89. Eierne av bnr. 91 og 89 skal betale koste opparbeidelsen og vedlikehold av veien.

Dersom det blir aktuelt med utskillelse av ytterligere hytte-tomter fra bnr. 44, forplikter Ekeli å avta grunn til denne veien. Opparbeidelsen vil påhvile de nye brukerne. De nye brukerne skal videre ha rett til å knytte seg til eksisterende vei vederlagsfritt.

Frømtidig vedlikehold av veien blir å fordele mellom samtlige brukere i forhold til bruken i henhold til Veilovens § 54.

Rett til å knytte seg til veien og til å anlegge ny vei over bnr. 91 skal være begrenset til tre eiendommer.

Denne avtalen kan tinglyses på våre eiendommer i Sør-Aurdal.

Oslo, 11. mars 1982.

*Per Ekeli*  
.....  
Per Ekeli  
gnr. 12 bnr. 91

*Odd Enger*  
.....  
Odd Enger  
gnr. 12 bnr. 89

*Rolf O. Jensen*  
.....  
Rolf O. Jensen  
gnr. 12 bnr. 44

*Mette Lunde*

*Morten R. Jensen*

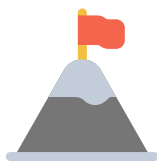
*Pål Sævi*

Rett kopi bekrefte  
Anne Lene Felberg  
STAAENS SORNSKRIVEREMBE  
14

# Dugurdsbergvegen 180

## Høyde over havet

980 m



## Offentlig transport

Huset Reinli 11 min   
Linje 310 6.2 km

Uleberg 12 min   
Linje 310 6.9 km

## Avstand til byer

Fagernes 45 min

Gjøvik 1 t 35 min

Oslo 2 t 40 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Prix Bagn 21 min

Bagn 21 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 485 m
- 479 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje 14 min

Hellebekk Ride og Turistsenter 40 min

## Sport

Reinli skule gymsal 14 min   
Aktivitetshall 8.7 km

Reintun Forsamlingslokale 15 min   
Aktivitetshall 8.7 km

## Dagligvare

Matkroken Reinli 15 min

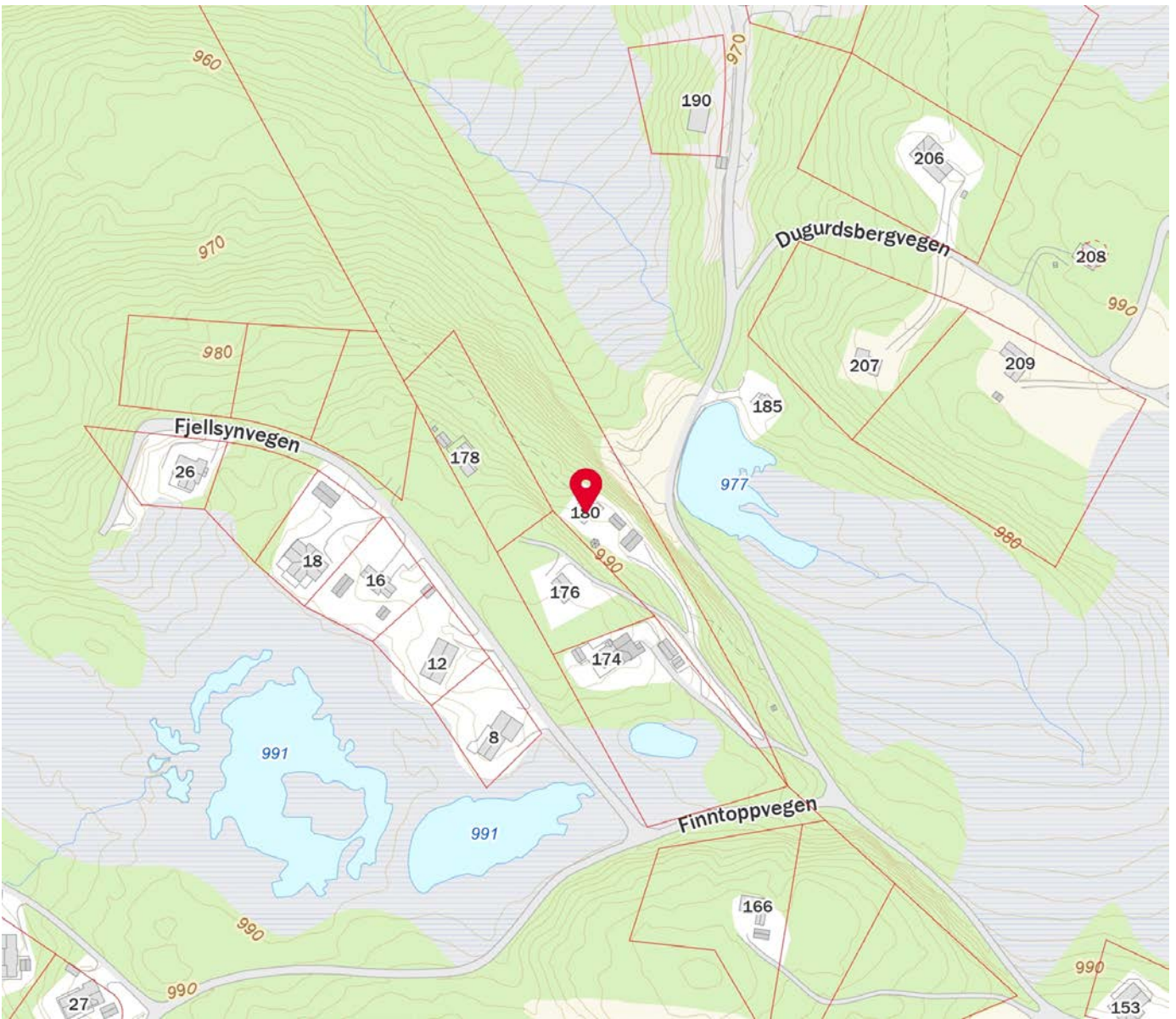
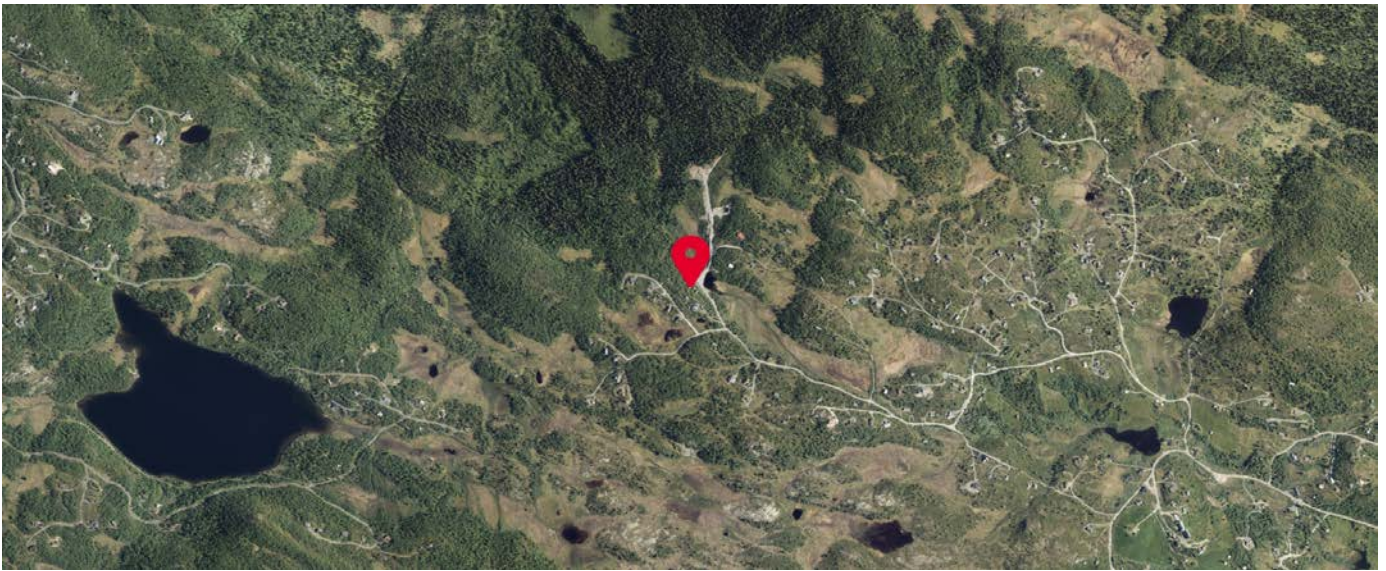
Coop Prix Bagn 20 min   
PostNord 12.8 km

## Varer/Tjenester

Valdrestunet 21 min

Bagn Apotek 21 min

Bagn Vinmonopol 21 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Valdres kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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



# 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:** Dugurdsbergvegen 180  
2933 REINLI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredric Bachér

**Oppdragsnummer:** 1201230057

**Telefon:** 478 14 975  
**E-post:** fredric.bacher@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

05.09.2023

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