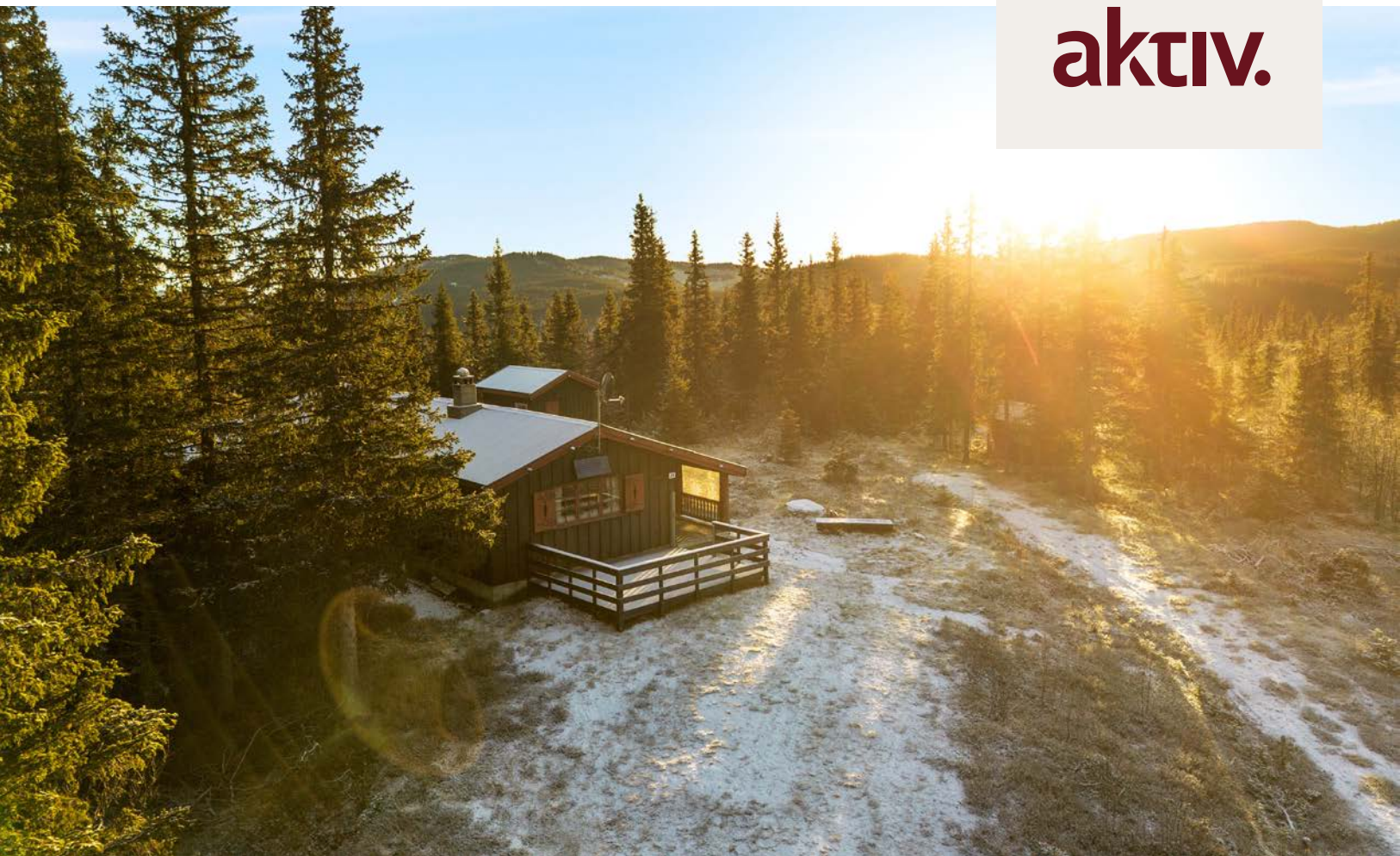


aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes. TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 26 140,-
Total ink omk.: Kr 1 016 140,-
Selger: Øystein Høksnes
Gerd Ragnhild Bergstrøm

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 76/91 kvm
Tomtstr.: 1968 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 155
Oppdragsnr.: 1201250148

Kvilebu – romslig hytte med solrik tomt og fin utsikt. Ca. 3 km til alpinbakke og løypenett.

Eiendommen Kvilebu ligger i behagelig kjøreavstand fra Oslo-området, nær populære hytteområder som Stavadalen, Nordre- og Sørre Fjellstølen. Fra hytta er det ca. 3 km til Stavadalen Park – Lekeland og Skisenter, med servering, alpinbakker og flotte oppkjørte skiløyper som strekker seg milevis innover vakkert fjellterreng.

Hytta ligger på en åpen og romslig eiendom med gode solforhold og fin utsikt utover området. Her er det mulighet for flere hyggelige uteplasser, lek og moro. Det er helårsvei inn til eiendommen, som har behov for oppgradering og vedlikehold.

I hytta er det en åpen og luftig stue, romslig kjøkken og tre soverom med til sammen ni sengeplasser. Den har solcelleanlegg for enkel belysning, vann bæres inn, og det er kun gråvannsavløp til terreng.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Informasjon fra kommunen	64
Bekreftelse på formuesverdi	87
Grunnbok og tinglyste dokumenter	88
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om Urdebergvegen 29

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 42 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Uisolert gang, kjøkken, stue, tre soverom, annet våtrom og uisolert bod.

BRA-e: 6 m² Ved/redskapsbod med adkomst utenfra.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Overbygget svalgang og inngangsparti = ca 28 m². Åpen terrasse 14 m².

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Innredet rom.

Ikke målbare arealer

Hytta har et bebygd gulvareal på 86 m² - deler av arealet, ca 4 m², er under målbar høyde = målbart areal 82 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilbygg som ikke er på tegning = uisolert gang og innebod + våtrom/toalett + bod med adkomst utenfra = til sammen 30 m² gulvareal.

-

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1968 m²

Tomtebeskrivelse

Åpen og romslig eiertomt beliggende på en liten høyde i terrenget.

Sør-Aurdal kommune har ingen informasjon om tomteareal/grenser på eiendommen. Arealet er hentet fra skylddelingsforretning tinglyst 09.08.1976. Skylddelingsforretning er historisk dokument hvor det ikke er hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

På en romslig naturtomt i Urdebergvegen, mellom Reinli og Stavedalen, finner du eiendommen Kvilebu. Den ligger usjenert til på en liten høyde i terrenget, ca. 760 moh. Her er det godt med sol og fin utsikt utover nærområdet og innover fjellet. Den trivelige eiertomta byr på mulighet for flere fine uteplasser og har god plass til lek og moro. Fra Kvilebu er det kort vei til flotte fjellområder, men man kan også trække sine egne skispor i urørt snø nær hytta, eller kanskje gå en spennende trugetur under stjerneklar

himmel.

Kvilebu er et flott utgangspunkt for turer til Stavadalen, Nordre- og Søndre Fjellstølen, som alle byr på omfattende løypenett innover flotte fjellområder. Makalausfjellet er et populært turmål fra løypene i både Stavadalen og Liaåsen, mens på Søndre Fjellstølen anbefales turer til f.eks. Fjellmyrskålin med hyggelig grillplass, eller Fjellrunda om Bjødalsfjellet. Det er også fint å gå over til Hellebekk og Ellingseter, eller til Nordre Fjellstølen og videre inn på løypenettet til Tisleidalen.

Skituren kan gjerne starte ved alpinbakken i Stavedalen Park – Lekeland og Skisenter, som ligger ca. 3 km fra hytta. Dette er et trivelig anlegg med familievennlige bakker og innendørs lekeland med aktiviteter for både store og små. Her er det bl.a. lekerom, elektronisk dart, airhockey og eget simulatorrom. Etter aktive dager ute i det fri, og på dager man bare har lyst til å kose seg litt ekstra, kan man spise gode måltider i gårdskaféen. Om noen skulle ønske en dag med flere og større utfordringer i alpinbakken, er det ca. 20 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Stavedalen og Fjellstølene byr på fint og variert turterreng også sommerstid, med stølsveier og stier for fot- og sykkelturner. Turer opp på Makalausfjellet (1099 moh.), Fiskebufjellet (1159 moh.) eller Haugsetfjellet (1152 moh.) kan anbefales. Finn fram sykkelen og ta turen innover fjellet, gjerne over til Tisleidalen og Golsfjellet. Området har også flere småvann hvor man kan prøve fiskelykken eller ta seg et friskt bad. Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og fjellvann, og det finnes moltemyrer og fine områder for blåbær, tyttebær og sopp. Om man har lyst til å jakte, er det også muligheter for småviltjakt i Bagn og Reinli privatsameige.

Fra hytta er det ca. 8 km til kommunesenteret Bagn, med bl.a. kjøpesenter, byggevare, post, lege og bank. Her finner man også elva Begna, som er en populær fiskeelv.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Takstkontoret Valdres v/ Martin Ingar Sælid

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Dette er en enkel hytte oppført ca 1976, hytta er i ettertid bygd på gang, boder og våtrom som ikke står på tegning.

Eiendom med grei adkomst hele året, fine turmuligheter sommer som vinter, kort vei til alpinanlegg.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og påpeke at bygningen er oppført i henholdt til de forskrifter som gjaldt i 1970 og dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da hytta ble satt opp, det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens forskrifter og standard.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig

Byggeår: 1976

Tilbygg 1995: Bygd svalgang med tak over etter hele langsiden av hytta. Bygd terrasse.

Bygd inntil vedbod på 6m² i enden av hytta.

Tilbygg 2005: Bygd inntil bad og dorom.

Standard: Hytta har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold: Hytta har noe forsømt vedlikehold.

UTVENDIG

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Plast takrenner på deler av taket på framsiden av hytta, ikke takrenner på baksiden.

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Koblede vinduer med små ruter i ytre ramme, fra byggeår, pyntelemmer på siden av vinduene.

Vinduene trenger vedlikehold utvendig og mellom rutene.

Åpen terrasse i enden av hytta oppført i impregnerte materialer, nyere dato.

Overbygget svalgang etter hele langsiden av hytta.

INNVENDIG

GULV: Spaltegulv i uisolert gang, flis på gulv i våtrom, ellers behandlet gran tregulv.

VEGGER: Uisolert åpent bindingsverk i gang og bod. Brystning med flis og panel i våtrom, malt panel på vegger i kjøkken og stue, ellers ubehandlet panel.

HIMLING: Åpen uisolert himling i bod, ellers malt/umalt panel i himlinger i øvrige rom.

Mønet himling i stue med åser.

Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon.

I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med høy radon.

Leca elementpipe.

Peisovn i stue og vedovn på kjøkken.

Feieluke.

Ingen adkomst til krypkjeller under hovedhytta, pilarer og åpent under tilbygg.

Krypkjeller er kun inspisert ved å lyse og se inn gjennom ventiler i grunnmuren. Det er ikke mye en kan se, det er ikke observert fukt eller råte.

Malte fyllingsdører.

-

Uthus

Byggeår: 1997

Standard: God.

Vedlikehold: Bra.

Fundamentert på punktfundament.

Trebjelkelag antatt isolert

Vegger i bindingsverk, antatt isolert, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltak konstruksjon, antatt isolert.

Taket er tekket med stålplater.

Vinduer med to lags isolerglass.

Panelt ytterdør.

Innvendig.

Tregulv med teppe.

Beiset liggende panel på vegger.

Panel i himling.

Kjøkkenbenk med gass kokeapparat.

Gassovn som firing.

Køyeseng.

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

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

UTVENDIG

Taktekking - TG: 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Stålplater "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det en kan se er at platene holder på ruste og etter hvert ruster det hull.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det er ikke undertak så en må regne med at en om ikke lenge på tekke om taket. Da må det samtidig monteres undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nedløp og beslag - TG: 2

Plast takrenner på deler av taket på framsiden av hytta, ikke takrenner på baksiden.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene som ligger er dårlige. Det kan med fordel monteres takrenner på baksiden av hytta.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

En legger opp nye takrenner samtidig med at taket tekkes om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon - TG: 2

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta er oppført i 1970 etter datidens byggemåte og har ingen bakenforliggende luftespalte, ingen indikasjon på skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen tiltak sees nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting etter over 50 års bruk.

Takkonstruksjon/Loft - TG: 2

Plassbygd takkonstruksjon med åser i stuehimling og sperrer. Konstruksjonen er ikke besiktiget.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent mellom sperrer og bølgeblikkplater, åpent inn på loftet og fritt frem for fugler og dyr. Skade på isolasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør tettes mellom sperrene og eventuelt monteres ventiler i endevegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer - TG: 2

Koblede vinduer med små ruter i ytre ramme, fra byggeår, pyntelemmer på siden av vinduene.

Vinduene trenger vedlikehold utvendig og mellom rutene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trenger vedlikehold utvendig, mellom og innvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Vinduene må skrapes, pusses og males. En kan eventuelt vurdere og skifte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører - TG: 2

Enkel panelt ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør begynner å bli glisen og kan med fordel skiftes ut.

Ytterdøra er en panelt innvendig fyllingsdør som er utett. Døra beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG: 2

Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulvet i alle rom i hytta. Fra høyeste punkt ved peisen til laveste punkt i hjørne i stuen er det 50 mm.

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.

En del av skjevhetene kan rettes ved å jekke opp hytta oppå muren. Høyeste punktet er ved peisen, muren er fundamentert oppå bakken og rundt hytta har de satt seg mens peisfundamentet står igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon - TG: 2

I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med høy radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er høye radonverdier i området så en kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted - TG: 3

Leca elementpipe.

Peisovn i stue og vedovn på kjøkken.

Feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak:

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

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er sprekk i pipen - bør kontrolleres av feier.

Det er treverk for nære feieluken. Det mangler plate på gulvet under feieluke.

Platen foran vedovnen på kjøkken går ikke langt nok frem.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

ANNET VÅTROM

Ventilasjonsv - TG: 2

Kun naturlig ventilasjon. Rommet fungerer som det er uten mer ventilasjon. Ikke innlagt vann, kun servant.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke innlagt strøm, en kan montere vifte som går på solcellestrøm.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

En monterer vifte som går på solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG: 2

Delvis plassbygd kjøkkeninnredning med heltre malt skrog og fronter. Laminat benkeplater.

To gasskomfyrer. Ikke kjøleskap. Kjellerkum med adkomst gjennom luke i gulvet fungerer som kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel innredning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen er slitt, det vil være naturlig og oppgradere-skifte ut kjøkkeninnredningen etter hvert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Avtrekk - TG: 2

Ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilator over komfyrer.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Skal en bytte ut kjøkken, monterer en ventilator. Der det ikke er strøm får en ventilator som går på 12 volt solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Overbygd svalgang og inngangsparti, uisolert gang, kjøkken, stue, tre soverom, vaskerom og uisolert bod.

Ved/redskapsbod med adkomst utenfra.

Åpen terrasse.

Uthus:

Innredet rom.

Terrasse.

Standard

Eiendommen Kvilebu ligger i behagelig kjøreavstand fra Oslo-området, nær populære hytteområder som Stavadalen, Nordre- og Sørre Fjellstølen. Fra hytta er det ca. 3 km til Stavadalen Park – Lekeland og Skisenter, med servering, alpinbakker og flotte oppkjørte skiløyper som strekker seg milevis innover vakkert fjellterreng.

Hytta ligger på en åpen og romslig eiertomt med gode solforhold og fin utsikt utover området. Her er det mulighet for flere hyggelige uteplasser, lek og moro. Det er helårsvei inn til eiendommen, som har behov for oppgradering og vedlikehold. Den har solcelleanlegg for enkel belysning, vann bæres inn i hytta, og det er kun gråvannsavløp til terreng.

Hytta har overbygd inngangsparti med lang svalgang. Svalgangen er delvis innglasset med plexiglass slik at man kan sitte ute selv om det skulle være skikkelig ruskevær.

Hytta har også en åpen terrasse med god plass til utemøbler.

Inne i hytta er det en stor, uisolert gang med god garderobeplass og inngang videre til kjøkken, stue og tre soverom.

I stua er det åpent, lyst og luftig med store vinduer og mønehimling med tre tømmeråser. Her er det god plass til både sofa- og spisegruppe, og en større peisovn gir god varme til hytta.

Fra stua er det delvis åpent inn til et større kjøkken. På kjøkkenet er det plassbygd kjøkkeninnredning med heltre malt skrog og fronter, samt noen senere innsatte skap. På kjøkkenet er det to gasskomfyrer og oppvaskkum med gråvannsavløp til terreng. Luke i gulv ned til kjeller benyttes som matkjøl.

I hytta er det som nevnt tre soverom: ett med to sett køyesenger, ett med køyeseng og enkelt seng, og ett med køyeseng – totalt 9 sengeplasser.

I 2005 ble det tilbygd en stor, uisolert bod og et større vaskerom ut fra gangen. Rommet har flislagt gulv og vegger med fliser og panel. I rommet er det vegghengt servant med gråvannsavløp, og i egen nisje med tregulv er det forbrenningstoalett med ventilasjon over tak.

Hytta har også vedbod med adkomst utenfra.

På tunet er det et uthus, oppført i 1997. Uthuset har platting og ett innredet rom med teppe på gulv. I rommet er det køyeseng og en enkel kjøkkenbenk med gasskokeapparat. Gassovn for oppvarming. Selger har benyttet uthuset som anneks med ekstra sengeplasser, men det er ikke byggemeldt og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold/soverom.

Innbo og løsøre

Hytta selges møbler og utstyrt som på visning.

Propanovner og gasskomfyr følger likevell ikke med i handelen.

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Diverse

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning, og vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Sør-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

Energikarakter

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25.

Tilsyn/Feiing pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.755,-.

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 219.545,-

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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr.

Velavgift kr.

Vedlikehold vei kr.

Brøyting kr.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 155 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:

3449/7/155:

09.08.1976 - Dokumentnr: 3682 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:7 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1251015 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:7 Bnr:155

09.08.1976 - Dokumentnr: 3683 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:7 Bnr:4

Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Tilbygg fra 2005 skulle hatt ferdigattest, iht. krav om ferdigattest for tiltak som er gjennomført etter 01.01.1998. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Fritidsbolig

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

Har tegning på selve hytta, men ikke tilbyggene.

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

-

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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.

Drikkevann medbringes, vaskevann hentes i området.

Enkelt gråvannavløp til terreng.

Formuldrningstoalettet tømmes i en kum rett på siden av hytta.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

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

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

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 kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et særlig høyt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Reinå, Reinli kraftverk

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

26 140 (Omkostninger totalt)

43 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 016 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 033 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 035 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 140

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,- visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

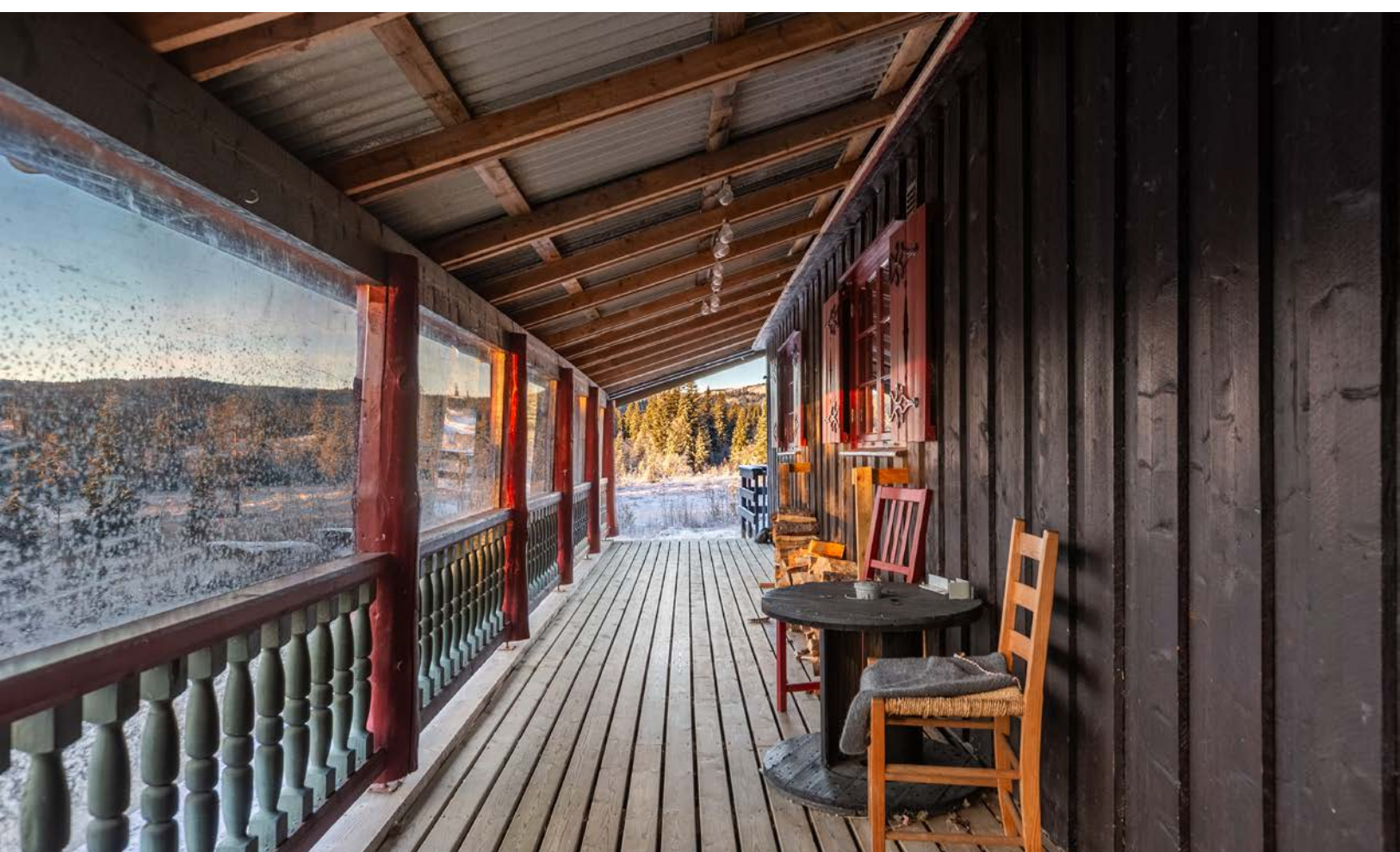
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.01.2026



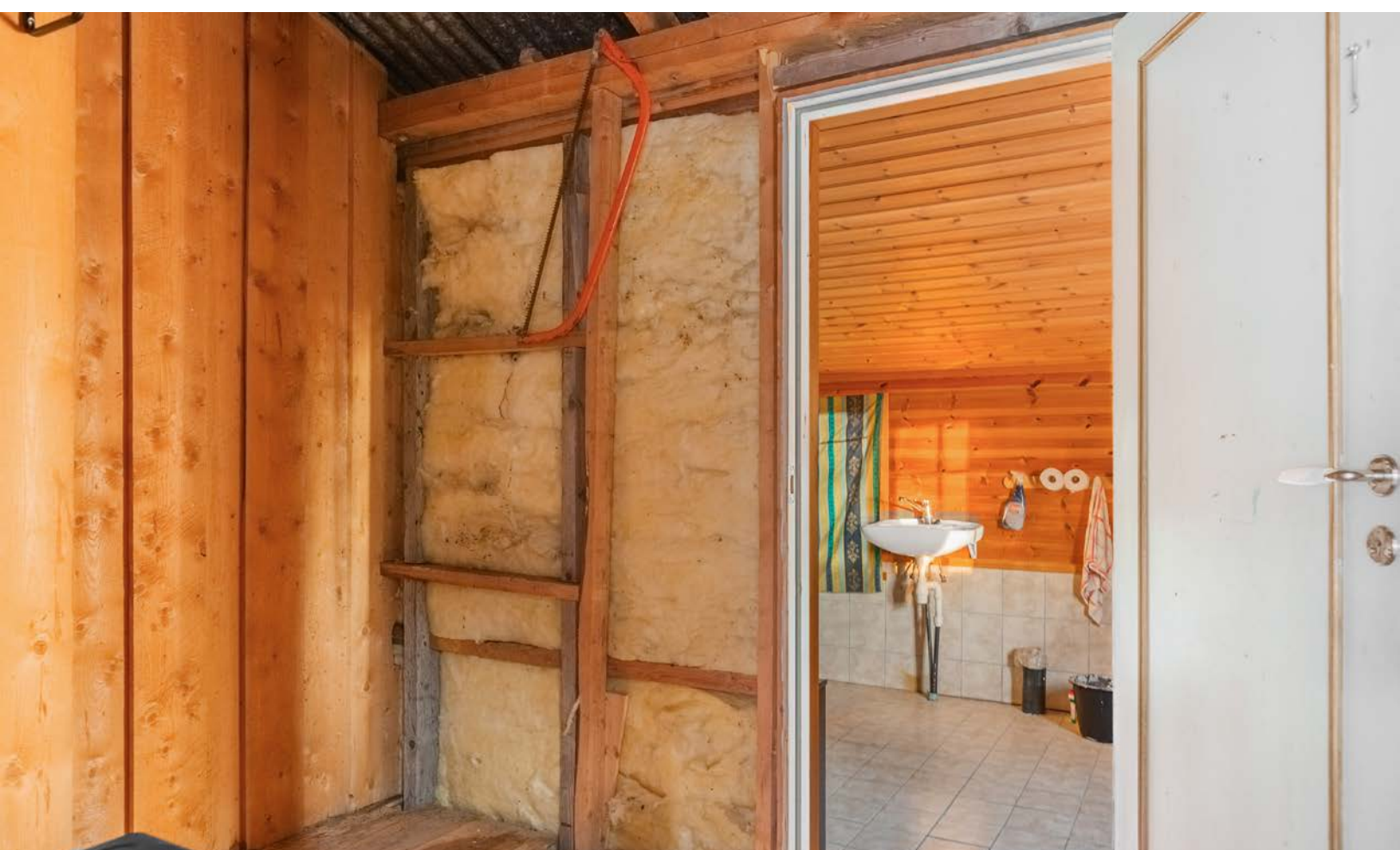










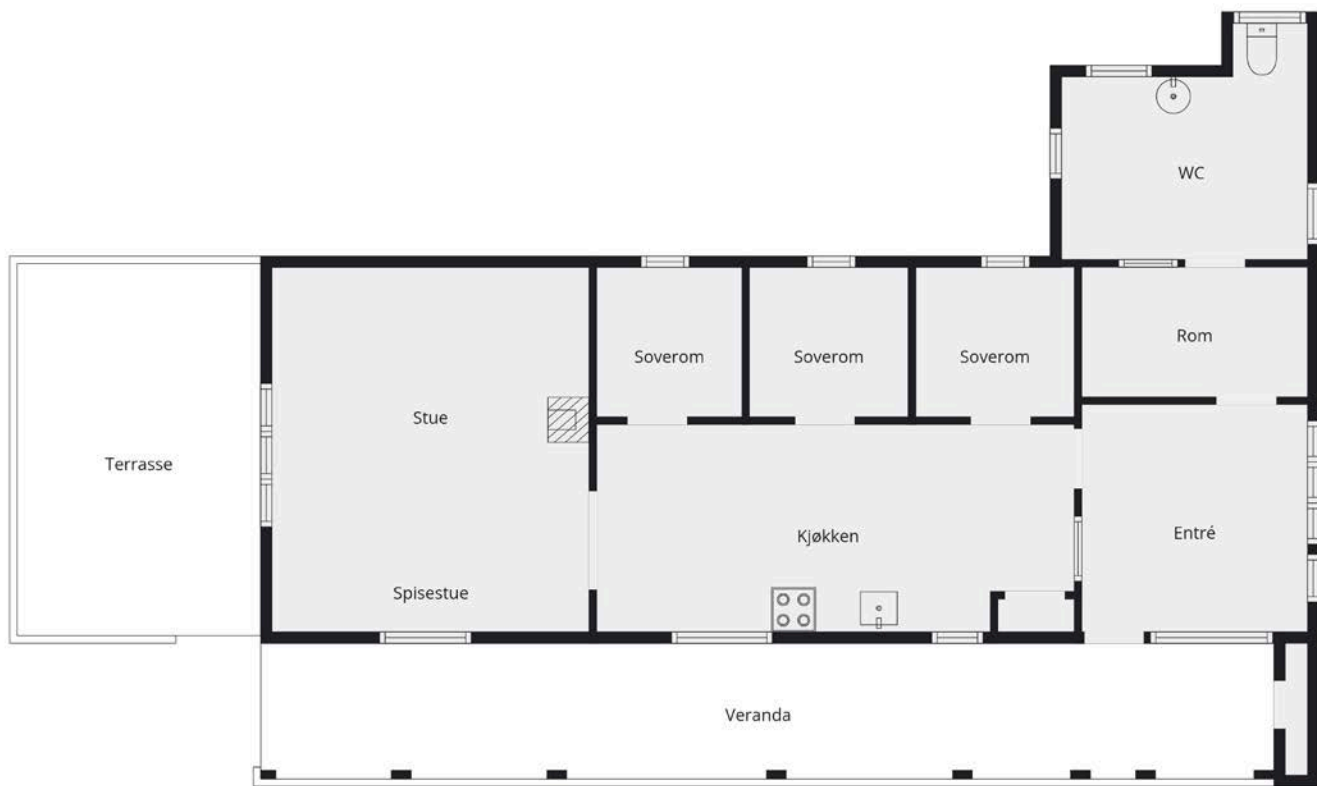












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Urdebergvegen 2934, 2933 REINLI

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 7, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 10666-1758

Referansenummer: OE1268

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Ingar Sælid



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Martin Ingar Sælid
Uavhengig Takstingeniør
martin@valdrestakst.no
911 23 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en enkel hytte oppført ca 1976, hytta er i ettertid bygd på gang, boder og våtrom som ikke står på tegning. Eiendom med grei adkomst hele året, fine turmuligheter sommer som vinter, kort vei til alpinanlegg. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og påpeke at bygningen er oppført i henholdt til de forskrifter som gjaldt i 1970 og dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da hytta ble satt opp, det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens forskrifter og standard. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Plast takrenner på deler av taket på framsiden av hytta, ikke takrenner på baksiden. Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel. Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført) Koblede vinduer med små ruter i ytre ramme, fra byggeår, pyntelammer på siden av vinduene. Vinduene trenger vedlikehold utvendig og mellom rutene. Åpen terrasse i enden av hytta oppført i impregnerte materialer, nyere dato. Overbygget svalgang etter hele langsiden av hytta.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Spaltegulv i uisolert gang, flis på gulv i våtrom, ellers behandlet gran tregulv. VEGGER: Uisolert åpent bindingsverk i gang og bod. Brystning med flis og panel i våtrom, malt panel på vegger i kjøkken og stue, ellers ubehandlet panel.. HIMLING: Åpen uisolert himling i bod, ellers malt/umalt panel i himlinger i øvrige rom. Mønet himling i stue med åser. Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon. I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i et område med høy radon. Leca elementpipe. Peisovn i stue og vedovn på kjøkken. Feieluke. Ingen adkomst til krypkjeller under hovedhytta, pilarer og åpent under tilbygg. Krypkjeller er kun innsisert ved å lyse og se inn gjennom ventiler i grunnmuren. Det er ikke mye en kan se, det er ikke observert fukt eller råte. Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet våtrom
Enkelt våtrom med servant og formuldningstoalett.
VEGGER: Brystning med flis og panel på våtrom, behandlet/ubehandlet panel i hytta ellers.

HIMLING: Panel.

Flatt gulv - terskel på 20 mm teksel inn i toalett nisje. Ikke innlagt vann ikke dusj.
Oppvarming med flyttbar gassovn.
Plastsluk.
Ikke innlagt vann.
Servant og formuldningstoalett.
Kun naturlig ventilasjon. Rommet fungerer som det er uten mer ventilasjon. Ikke innlagt vann, kun servant.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innlagt vann, det er heller ikke noen våt sone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Delvis plassbygd kjøkkeninnredning med heltre malt skrog og fronter. Laminat benkeplater.
To gasskomfyrer. Ikke kjøleskap. Kjellerkum med adkomst gjennom luke i gulvet fungerer som kjøleskap.
Ikke montert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann.
Plast avløpsrør. Gråvannsløp til terreng fra oppvaskkum på kjøkken og servant i våtrom.
Ventiler i yttervegg.
Formuldningstoalett med ventilasjon over tak.
Det er ikke varmtvannsbereder. Vann varmes i kjele på vedovn på kjøkken.
Ikke innlagt strøm.
Kun et lite solcellepanel for strøm til leselys.
Registrert brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Muren er fundamentert på terreng. Litt bevegelse/setninger med påfølgende skjevheter på gulvet inne.
Ingen drenering rundt muren.
Støpt ringmur under opprinnelig hytte, punktfundament under tilbygg.
Tomta ligger oppå en høyde med fall stort sett fra hytta.
Ikke innlagt vann. Vann medbringes. Enkelt gråvannsløp.
Formuldningstoalettet tømmes i en kum rett på siden av hytta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

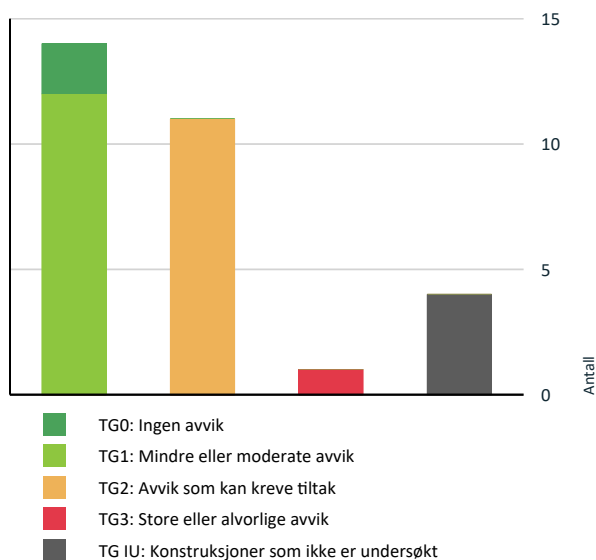
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Har tegning på selve hytta, men ikke tilbyggene.

Anneks

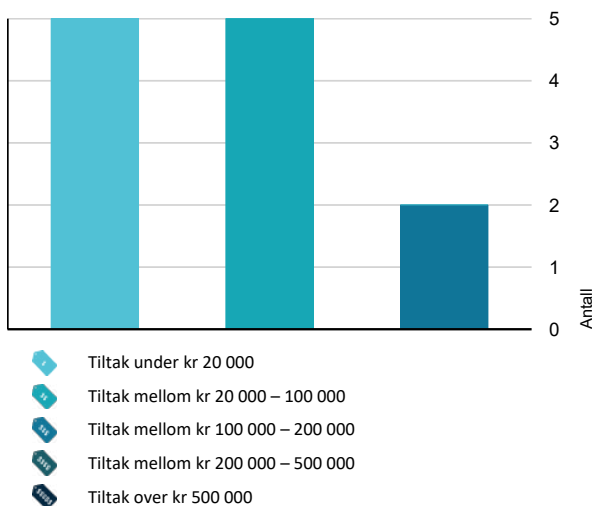
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Levetid | Ståplater "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det en kan se er at platene holder på ruste og etter hvert ruster det hull.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene som ligger er dårlige. Det kan med fordel monteres takrenner på baksiden av hytta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hytta er oppført i 1970 etter datidens byggemåte og har ingen bakenforliggende luftespalte, ingen indikasjon på skader eller avvik.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er åpent mellom sperrer og bølgeblekkplater, åpent inn på loftet og fritt frem for fugler og dyr. Skade på isolasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trenger vedlikehold utvendig, mellom og innvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Ytterdør begynner å bli glisen og kan med fordel skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulvet i alle rom i hytta. Fra høyeste punkt ved peisen til laveste punkt i hjørne i stuen er det 50 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkel innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det mangler ventilator over komfyrer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje 1 > Annet våtrom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke innlagt strøm, en kan montere vifte som går på solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggesøknad 11-75, byggeår 1976 +
tilbygg senere.

Anvendelse
Hytte

Standard
Hytta har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Hytta har noe forsømt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg.	Bygd svalgang med tak over etter hele langsiden av hytta. Bygd terrasse.
1995	Tilbygg.	Bygd inntil vedbod på 6 m2 i enden av hytta.
2005	Tilbygg	Bygd inntil bad og dorom.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Stålplater "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det en kan se er at platene holder på ruste og etter hvert ruster det hull.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er ikke undertak så en må regne med at en om ikke lenge på tekke om taket. Da må det samtidig monteres undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke undertak.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner på deler av taket på framsiden av hytta, ikke takrenner på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene som ligger er dårlige. Det kan med fordel monteres takrenner på baksiden av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En legger opp nye takrenner samtidig med at taket tekkes om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk, isolert og panelt utvendig med tømmermannspanel.

Veggpanelet er montert direkte på bindingsverket uten utlekting som det er krav om i dag. (Dette var normalt byggemåte da arbeidet ble utført)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta er oppført i 1970 etter datidens byggemåte og har ingen bakenforliggende luftespalte, ingen indikasjon på skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak sees nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av manglende lufting etter over 50 års bruk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygd takkonstruksjon med åser i stuehimling og sperrer. Konstruksjonen er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent mellom sperrer og bølgeblikkplater, åpent inn på loftet og fritt frem for fugler og dyr. Skade på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes mellom sperrene og eventuelt monteres ventiler i endevegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Koblede vinduer med små ruter i ytre ramme, fra byggeår, pyntelemmer på siden av vinduene. Vinduene trenger vedlikehold utvendig og mellom rutene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trenger vedlikehold utvendig, mellom og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene må skrapes, pusses og males. En kan eventuelt vurdere og skifte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Koblede vinduer



Sprekk i rute.

TG 2 Dører

Enkel panelt ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør begynner å bli glisen og kan med fordel skiftes ut.

Ytterdøra er en panelt innvendig fyllingsdør som er utett. Døra beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Åpen terrasse i enden av hytta oppført i impregnerte materialer, nyere dato.
Overbygget svalgang etter hele langsiden av hytta.



Åpen terrasse.



Svalgang.

INNVENDIG

Overflater

GULV: Spaltegulv i uisolert gang, flis på gulv i våtrom, ellers behandlet gran tregulv.

VEGGER: Uisolert åpent bindingsverk i gang og bod. Brystning med flis og panel i våtrom, malt panel på vegger i kjøkken og stue, ellers ubehandlet panel..

HIMLING: Åpen uisolert himling i bod, ellers malt/umalt panel i himlinger i øvrige rom. Mønet himling i stue med åser.

Tilstandsrapport



Gulv og vVegger i våtrom.



Gulv/vegger på kjøkekn



Stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulvet i alle rom i hytta. Fra høyeste punkt ved peisen til laveste punkt i hjørne i stuen er det 50 mm.

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.

En del av skjevhetene kan rettes ved å jekke opp hytta oppå muren. Høyeste punktet er ved peisen, muren er fundamentert oppå bakken og rundt hytta har de satt seg mens peisfundamentet står igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

I følge NGU-kart over radonmålinger så ligger hytta i et området med høy radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er høye radonverdier i området så en kan med fordel ta radonmåling, er det for høye verdier kan en gjøre tiltak.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Leca elementpipe.

Peisovn i stue og vedovn på kjøkken.

Feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er sprekk i pipen - bør kontrolleres av feier.

Det er treverk for nære feieluken. Det mangler plate på gulvet under feieluke. Platen foran vedovnen på kjøkken går ikke langt nok frem.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i pipe.



Feieluke for nær treverk. Mangler plate på gulv under luken.



For lite plate foran vedovn.



Peisovn i stue

Kryp kjeller

Ingen adkomst til krypkjeller under hovedhytta, pilarer og åpent under tilbygg.

Krypkjeller er kun inspisert ved å lyse og se inn gjennom ventiler i grunnmuren. Det er ikke mye en kan se, det er ikke observert fukt eller råte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilkomst og det bør legges fuktsperre på bakken under hytta.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

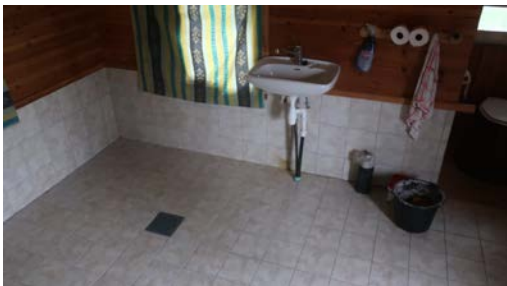


VÅTROM

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

Generell

Enkelt våtrom med servant og formuldningsstolett.



Servant



Formuldningsstolett.

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGER: Brystning med flis og panel på våtrom, behandlet/ubehandlet panel i hytta ellers.
HIMLING: Panel.



ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

Overflater Gulv

Flatt gulv - terskel på 20 mm teksel inn i toalett nisje. Ikke innlagt vann ikke dusj.
Oppvarming med flyttbar gassovn.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ikke innlagt vann.
Servant og formuldningsstolett.

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

1 TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Rommet fungerer som det er uten mer ventilasjon. Ikke innlagt vann, kun servant.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke innlagt strøm, en kan montere vifte som går på solcellestrøm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En monterer vifte som går på solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > ANNET VÅTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innlagt vann, det er heller ikke noen våt sone.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Delvis plassbygd kjøkkeninnredning med heltre malt skrog og fronter. Laminat benkeplater.
To gasskomfyrer. Ikke kjøleskap. Kjellerkum med adkomst gjennom luke i gulvet fungerer som kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel innredning.

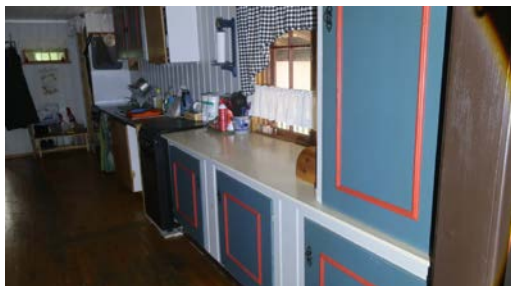
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen er slitt, det vil være naturlig og oppgradere-skifte ut kjøkkeninnredningen etter hvert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilator over komfyrer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Skal en bytte ut kjøkken, monterer en ventilator. Der det ikke er strøm får en ventilator som går på 12 volt solcellestrøm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Plast avløpsrør. Gråvannsløp til terreng fra oppvaskkum på kjøkken og servant i våtrom.

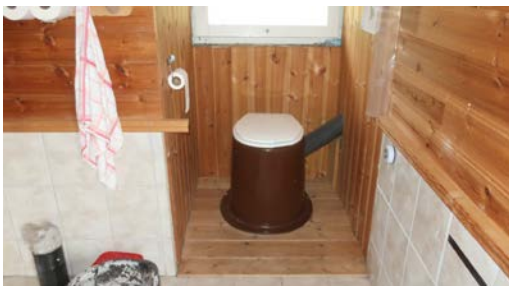
Ventilasjon

Ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Formuldningsstolett med ventilasjon over tak.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereider. Vann varmes i kjele på vedovn på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Ikke innlagt strøm.

Kun et lite solcellepanel for strøm til leselys.

Generell kommentar

En kan med fordel bygge ut med et større solcelleanlegg og flere batterier.



Lite eldre solcellepanel.

Branntekniske forhold

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

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

Registrert brannslukningsapparat og røykvarslere.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Muren er fundamentert på terreng. Litt bevegelse/setninger med påfølgende skjevheter på gulvet inne.

TG 1 Drenering

Ingen drenering rundt muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur under opprinnelig hytte, punktfundament under tilbygg.



Punktfundament under tilbygg.



TG 0 Terrengforhold

Tomta ligger oppå en høyde med fall stort sett fra hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke innlagt vann. Vann medbringes. Enkelt gråvannavløp.

TG IU Septiktank

Formuldningstoalettet tømmes i en kum rett på siden av hytta.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks.

Byggeår

1997

Kommentar**Standard**

God standard

Vedlikehold

Bra vedlikehold.

Beskrivelse

Anneks.

Fundamentert på punktfundament.

Trebjelkelag antatt isolert

Vegger i bindingsverk, antatt isolert, panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltak konstruksjon, antatt isolert.

Taket er tekket med stålplater.

Vinduer med to lags isolerglass.

Panelt ytterdør.

Innvendig.

Tregulv med teppe."

Beiset liggende panel på vegger.

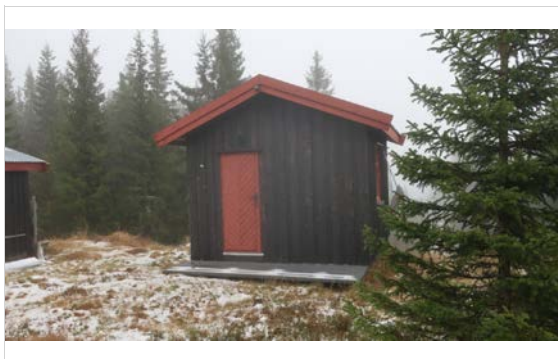
Panel i himling.

Kjøkkenbenk med gass kokeapparat.

Gassovn som fyring.

Køyeseng.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

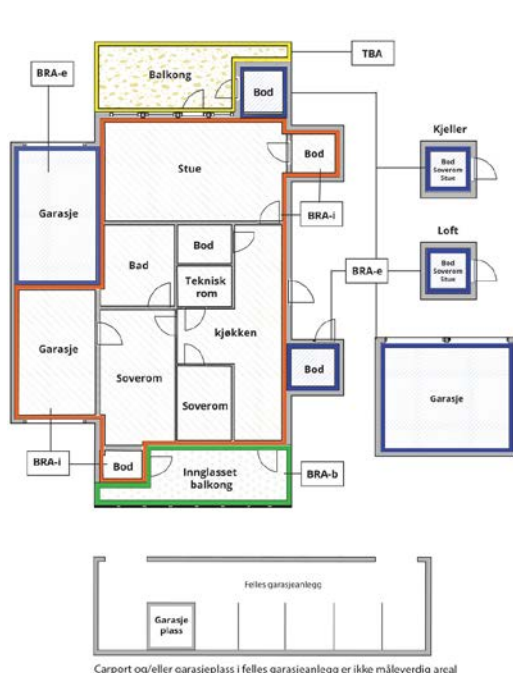
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	76	6		82	42	4	86
SUM	76	6			42	4	86
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang (uisolert), kjøkken, stue, 3-tre soverom, bod (uisolert), annet våtrom	Ved/redskapsbod med adkomst utenfra	

Kommentar

Overbygget svalgang og inngangsparti = ca 28 m².

Åpen terrasse 14 m².

Hytta har et bebygd gulvareal på 86 m² - deler av arealet ca 4 m² er under målbar høyde = målbart areal 82 m².

Tilbygg som ikke er på tegning = uisolert gang og innebod + våtrom/toalett + bod med adkomst utenfra = til sammen 30 m² gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Har tegning på selve hytta, men ikke tilbyggene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Oppholdsrom/soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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	62	20
Anneks	9	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Martin Ingar Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	7	155		0	1968 m ²	Opptegnet tomt med målene 40 m - 46 m - 42 m - 50 meter. = 1968 m ² .	Eiet

Adresse

Urdebergvegen 29

Hjemmelshaver

Hagen Odd, Høksnes Øystein

Kommentar

Tomta er ikke oppmålt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er en hytteeiendom med adresse Urdebergvegen 29, 2933 Reinli. Bebyggelsen består av hytte og anneks. Hytta oppført i ca 1970, tilbygg vedbod og svalgang i ca 1995 og bad/do i ca 2005. Anneks oppført ca 1997.

Eiendommen ligger i på en høyde, åpent, solvent og fint til med utsikt utover området og innover fjellet. Ca 4 km opp til Stavedalen skisenter, ca 8-9 km ned til Bagn med butikker etc.

Adkomstvei

Grei adkomst med vinterbrøytet vei og parkering på tomta.

Tilknytning vann

Drikkevann medbringes, vaskevann hentes i området.

Tilknytning avløp

Enkelt gråvannavløp til terreng.

Regulering

Spredd hyttebebyggelse.

Om tomten

Tomta er naturtomt bevokst med gress og einer.

Hytta ligger på ca 760 m.o.h.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				3 000

Kommentar

Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Situasjonskart	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/OE1268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KVILEBU	Beregnet areal	100
Etablert dato	09.08.1976	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/155
Endre egenskaper Feilretting	12.09.2018 13.11.2018	18/1296		7/155
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	29.02.2012 29.02.2012			7/4, 7/155
Skylddeling Skylddeling	09.08.1976			7/4, 7/155

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6743836.97	524453.62	0	Ja	100	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAGEN ODD F020333*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
HØKSNES ØYSTEIN F180457*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bergermotunet 13C 3520 3520 JEVNAKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Urdebergvegen 29

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	194959826		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 194959826: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	88
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	88
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

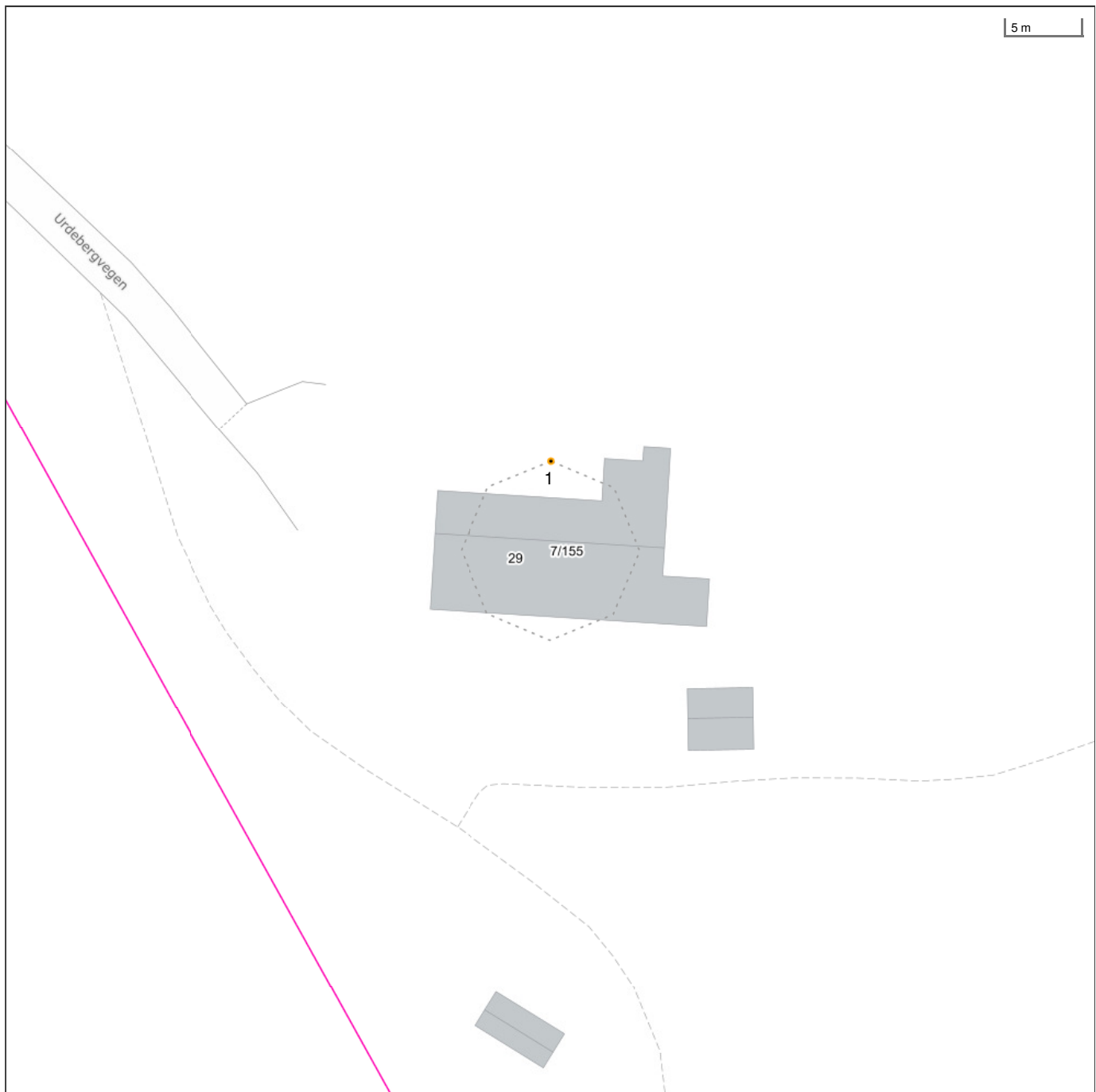
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Urdebergvegen 29	H0101	7/155	88	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	88	88	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3449 - 7/155//

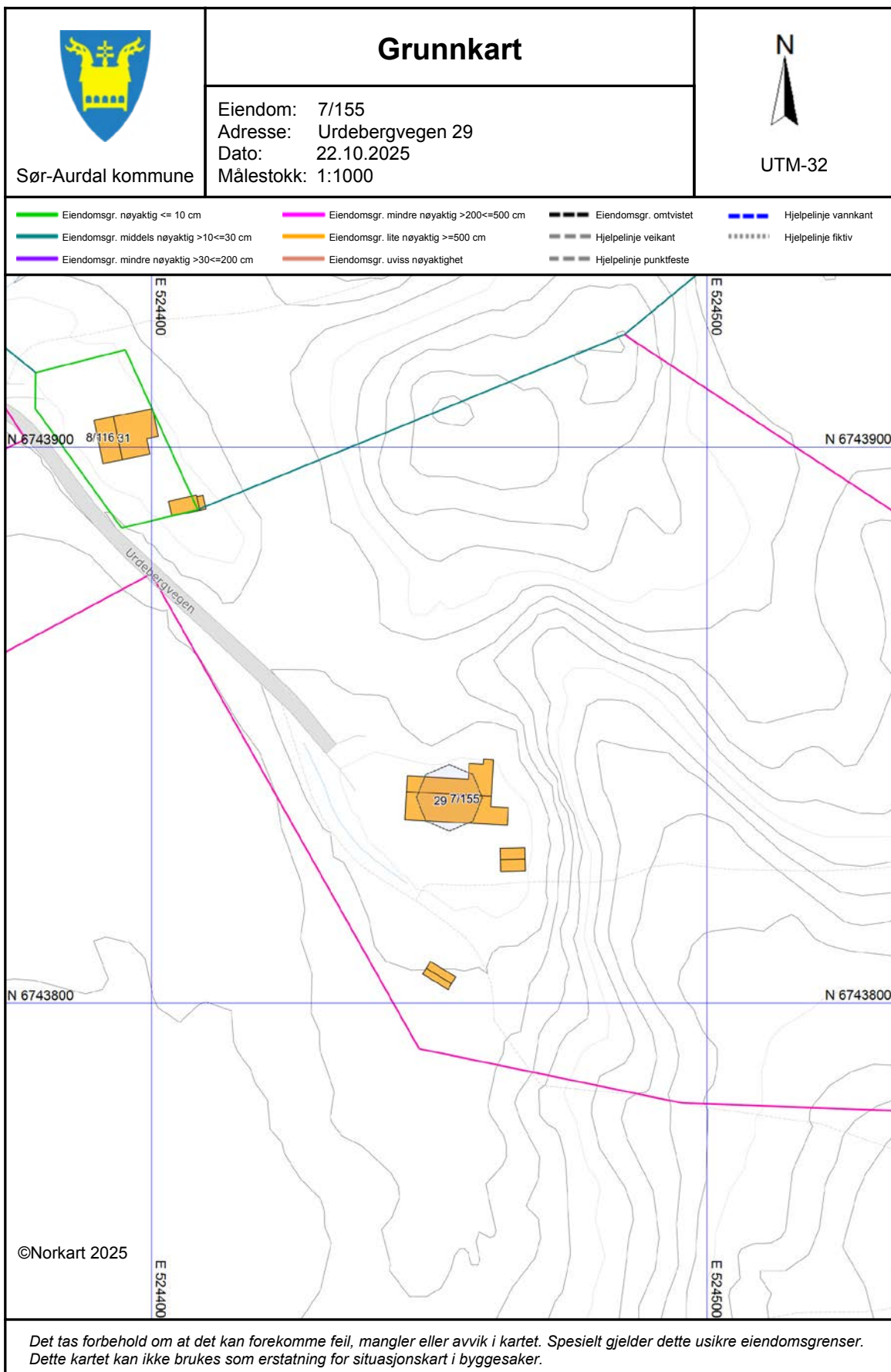


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	100,00 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6743836,967214068	Øst	524453,6191052509	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6743842,91429446	524453,619105251	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	155	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Urdebergvegen 29, 2933 REINLI								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

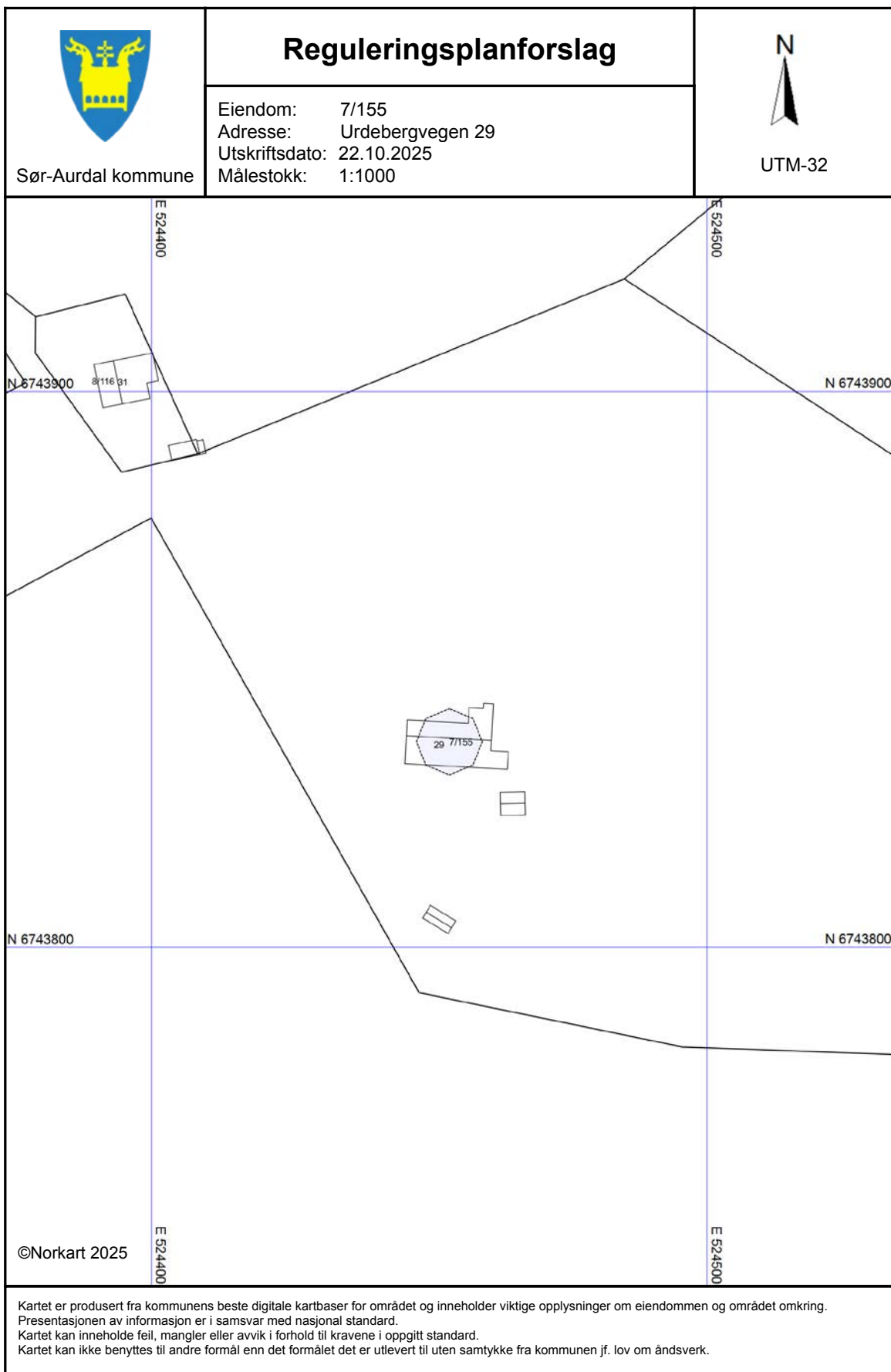
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

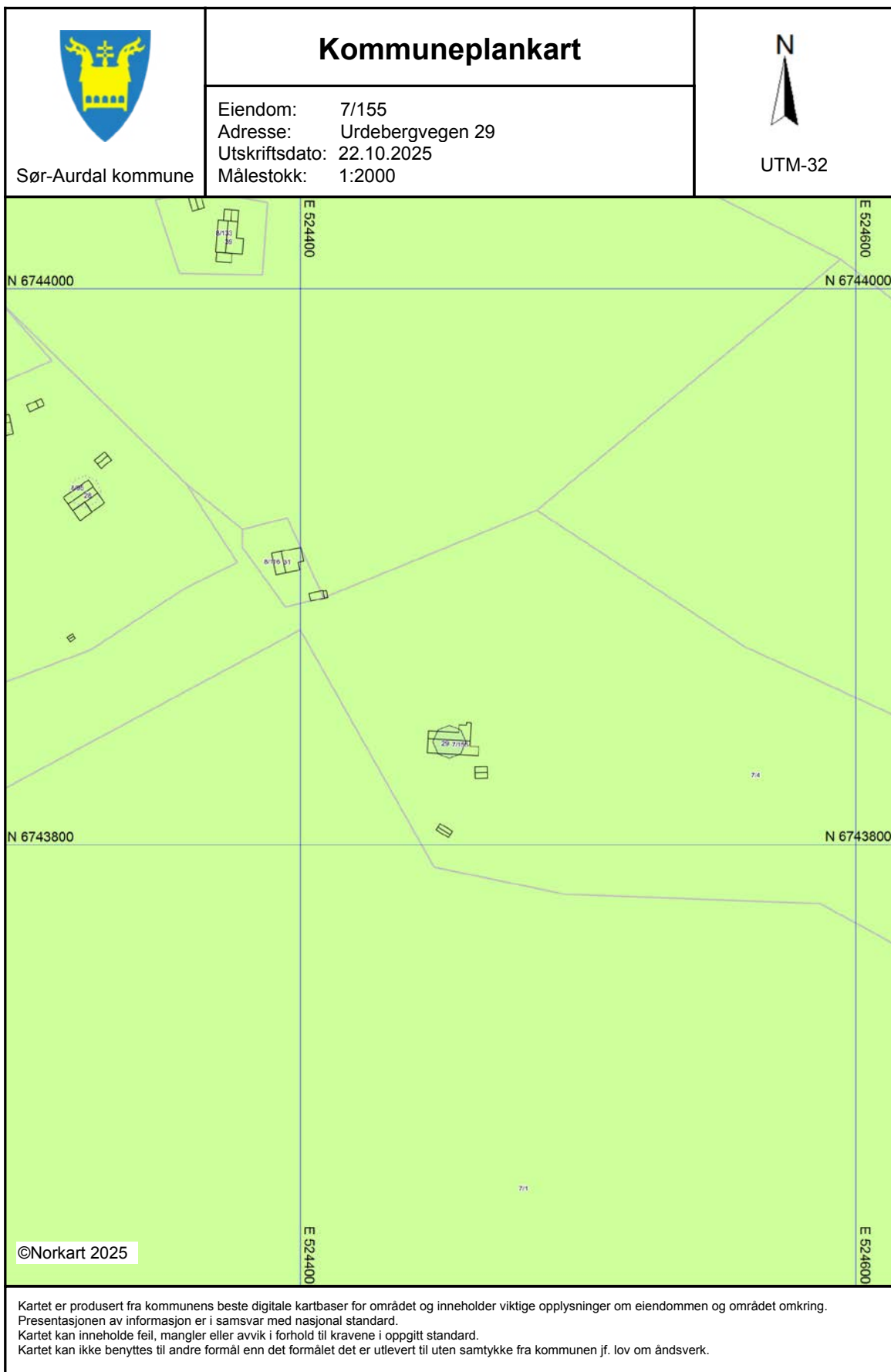
Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 100 m ² BestemmelseOmrådenavn Retningslinje KPBestemmelseHjemmel innhold utbyggingsavtale

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel





Tegnforklaring

 *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*
LNFR-areal - nåværende

 *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*
Bestemmelseområde

 *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde

Eiendom	3449 7/155		
Utskriftsdato	22.10.2025	Antall datasett	99

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

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

5 Berørte datasett

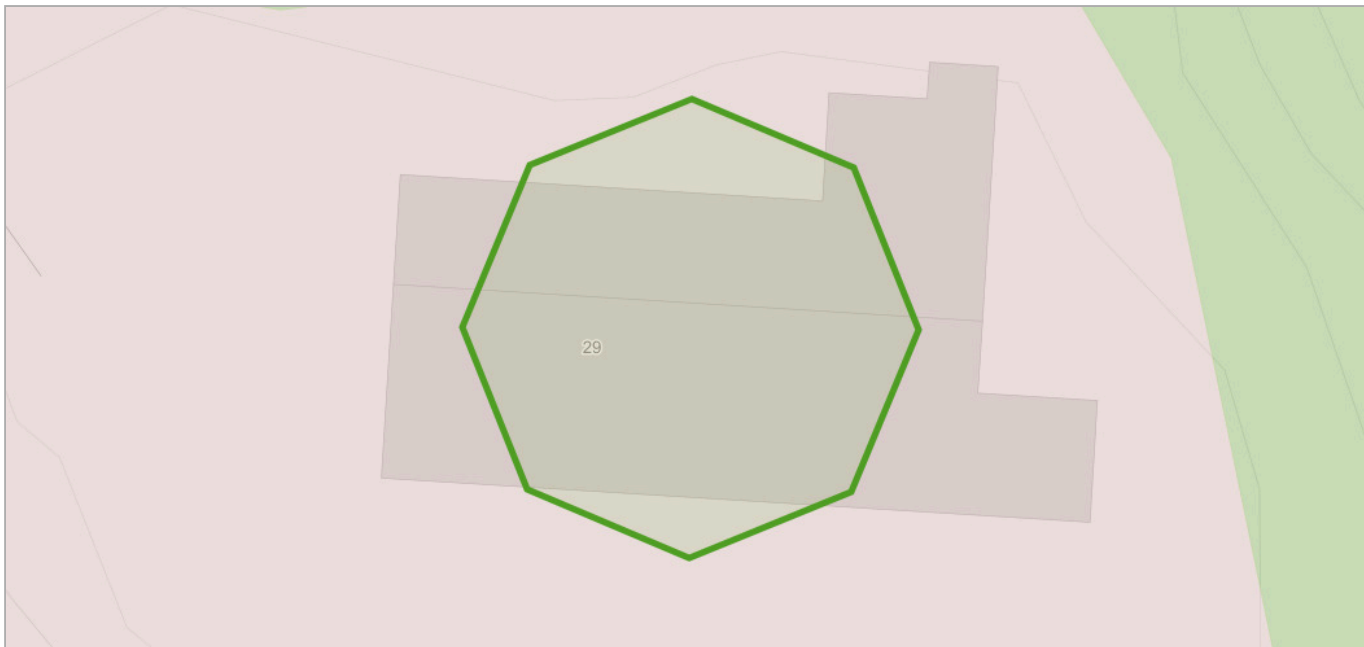
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon

94 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	21.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

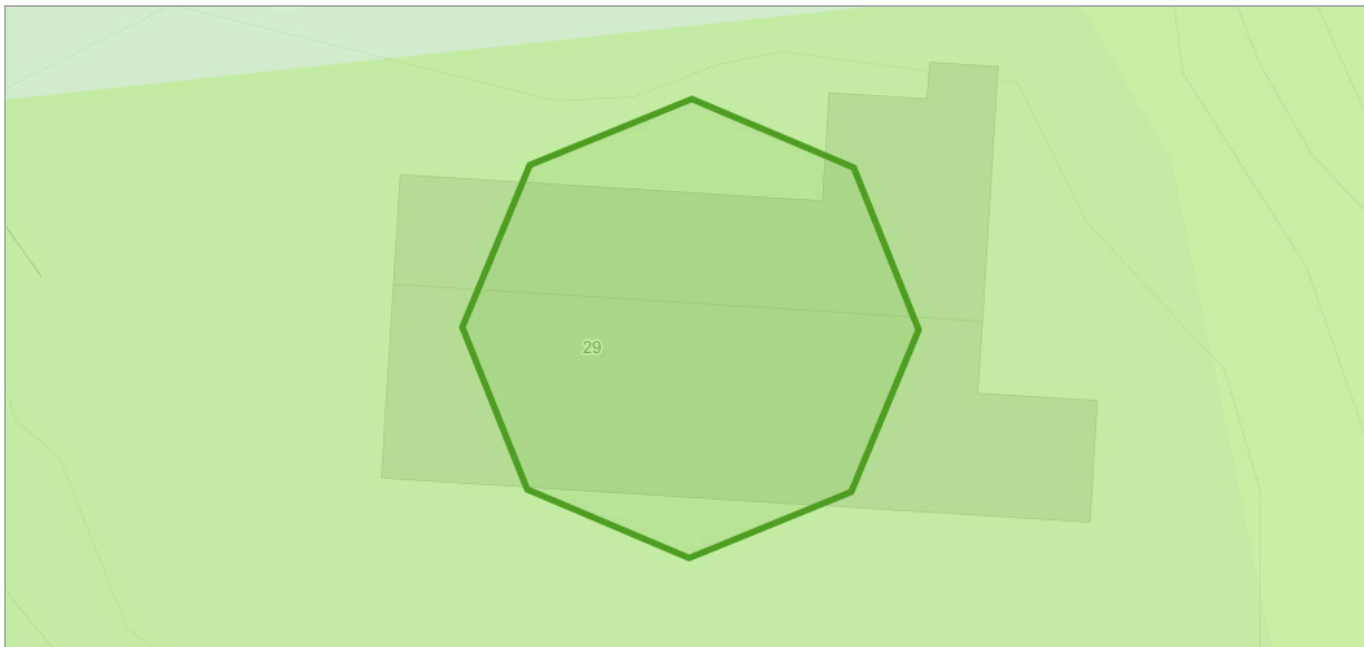
Bebyggelse
Skog

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

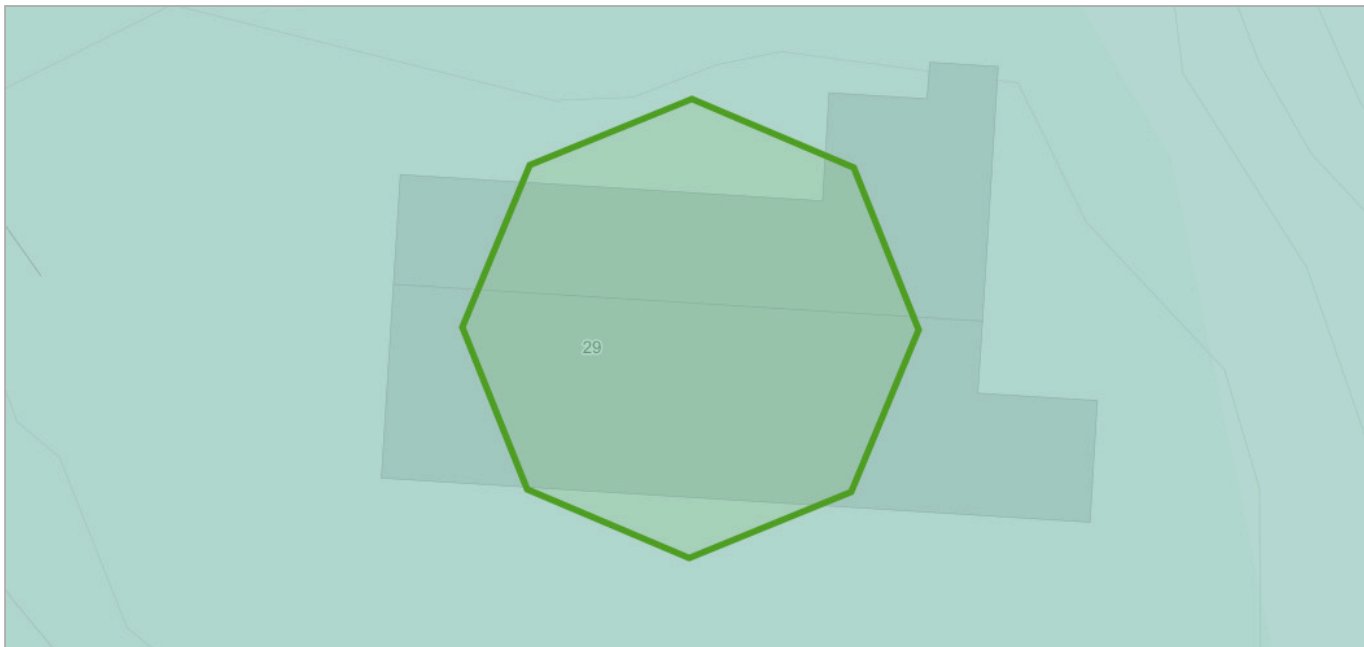
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

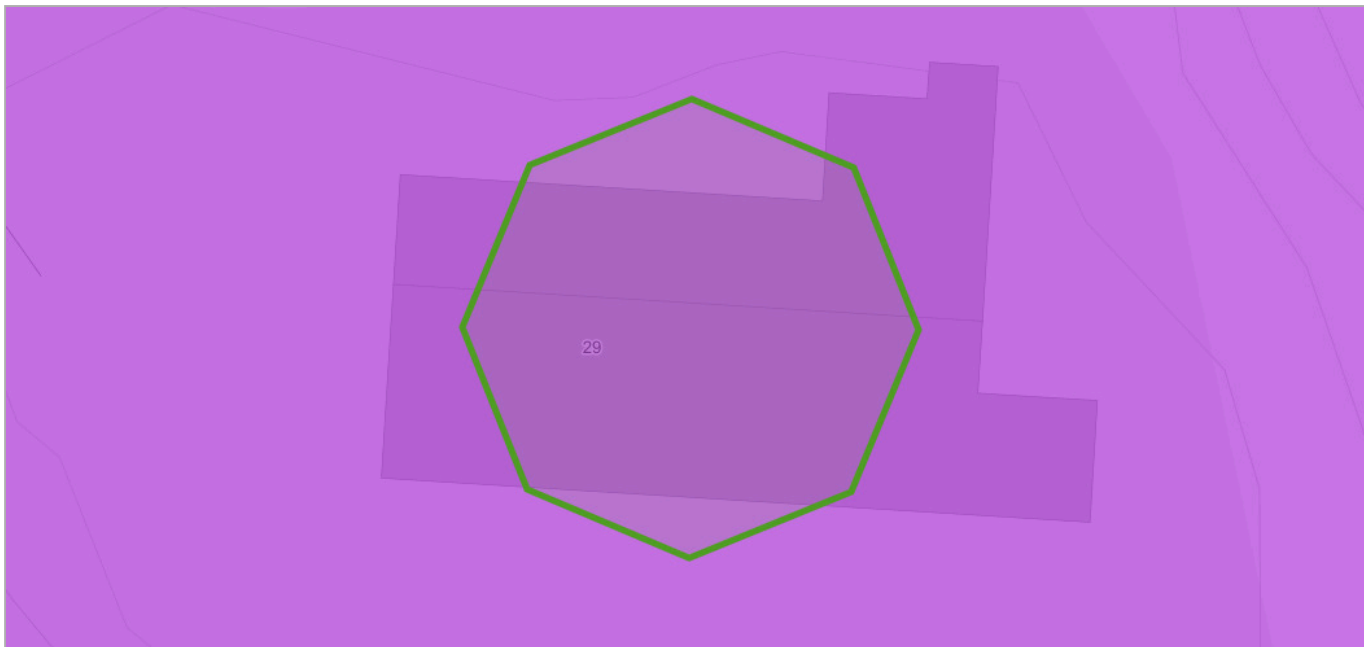
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

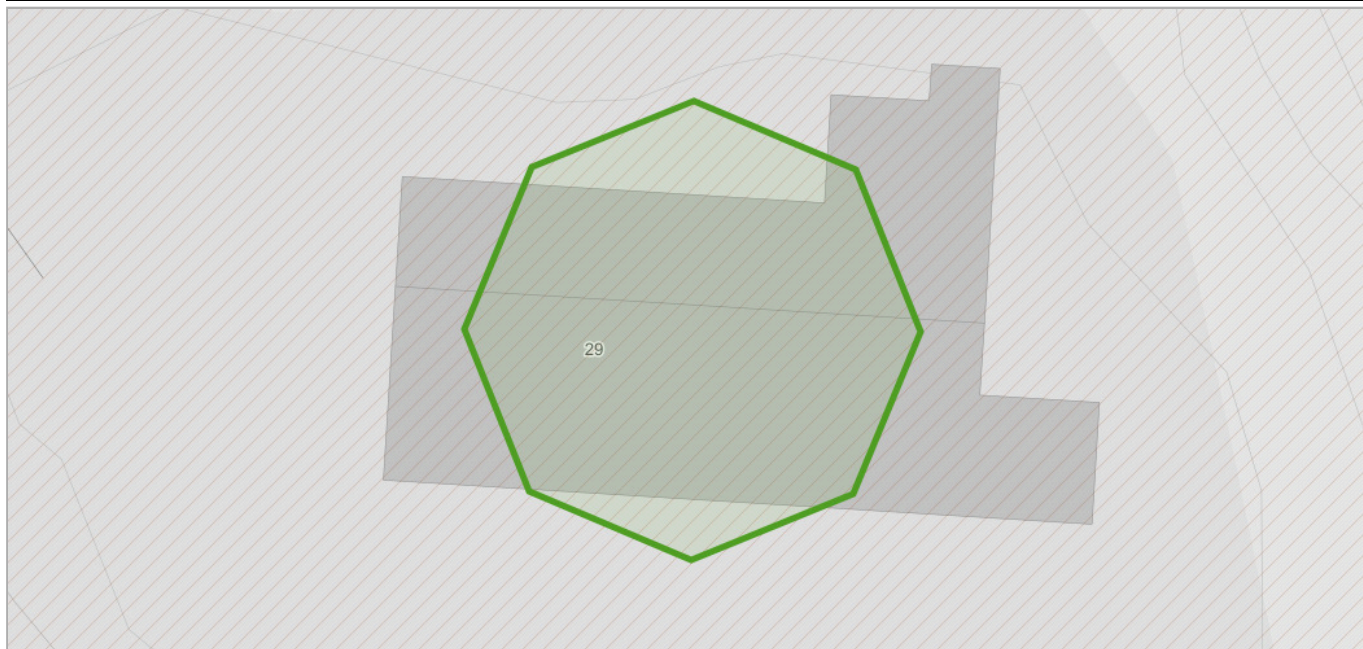
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Særlig Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
REINÅ	Reinli



Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
24.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	155	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Urdebergvegen 29, 2933 REINLI								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	155	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Urdebergvegen 29, 2933 REINLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 503,10 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	5 099,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	688800 prom	4.00	1/1	0 %	2 755,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
					Sum	5 478,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	155	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	155	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Urdebergvegen 29, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

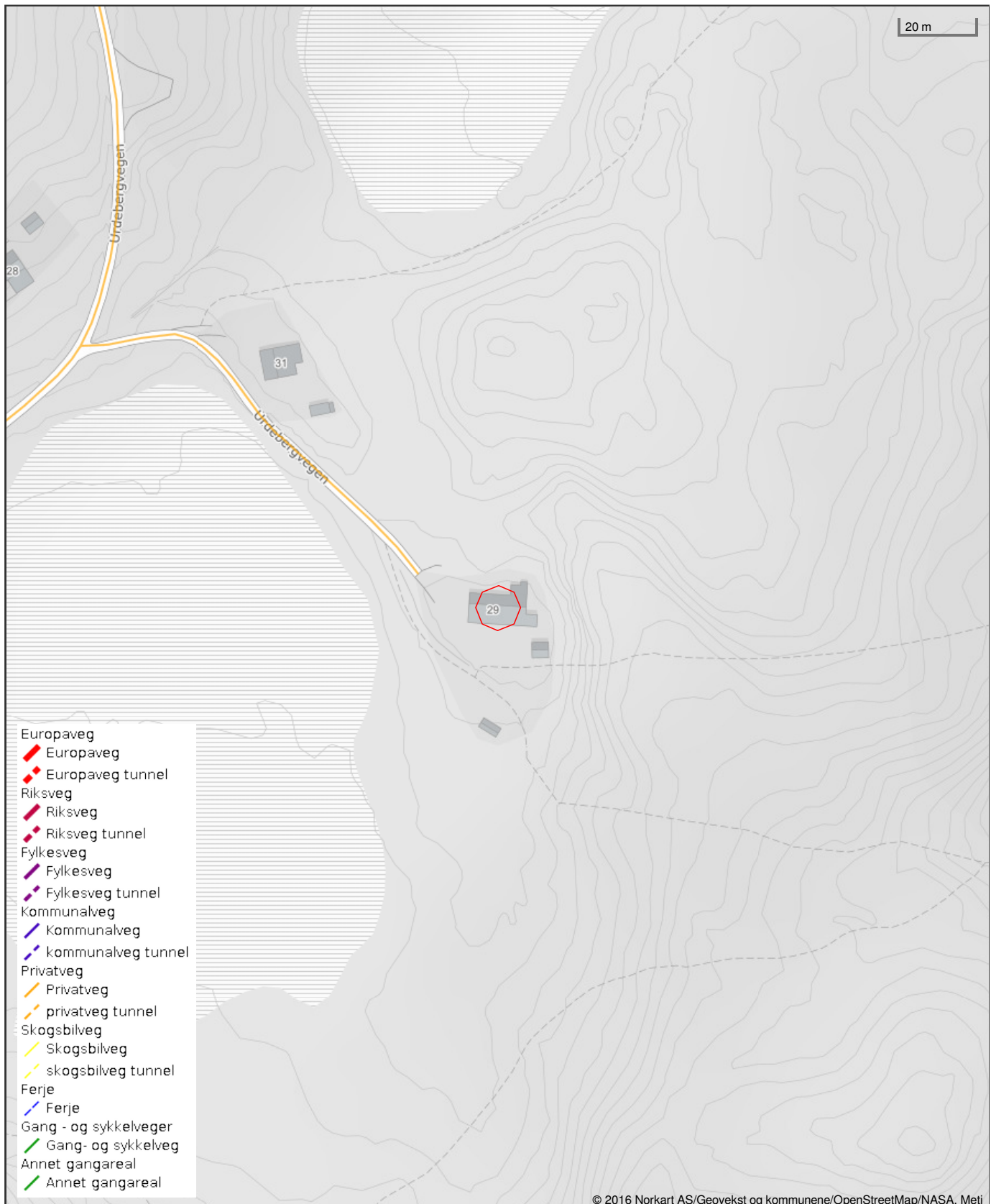
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



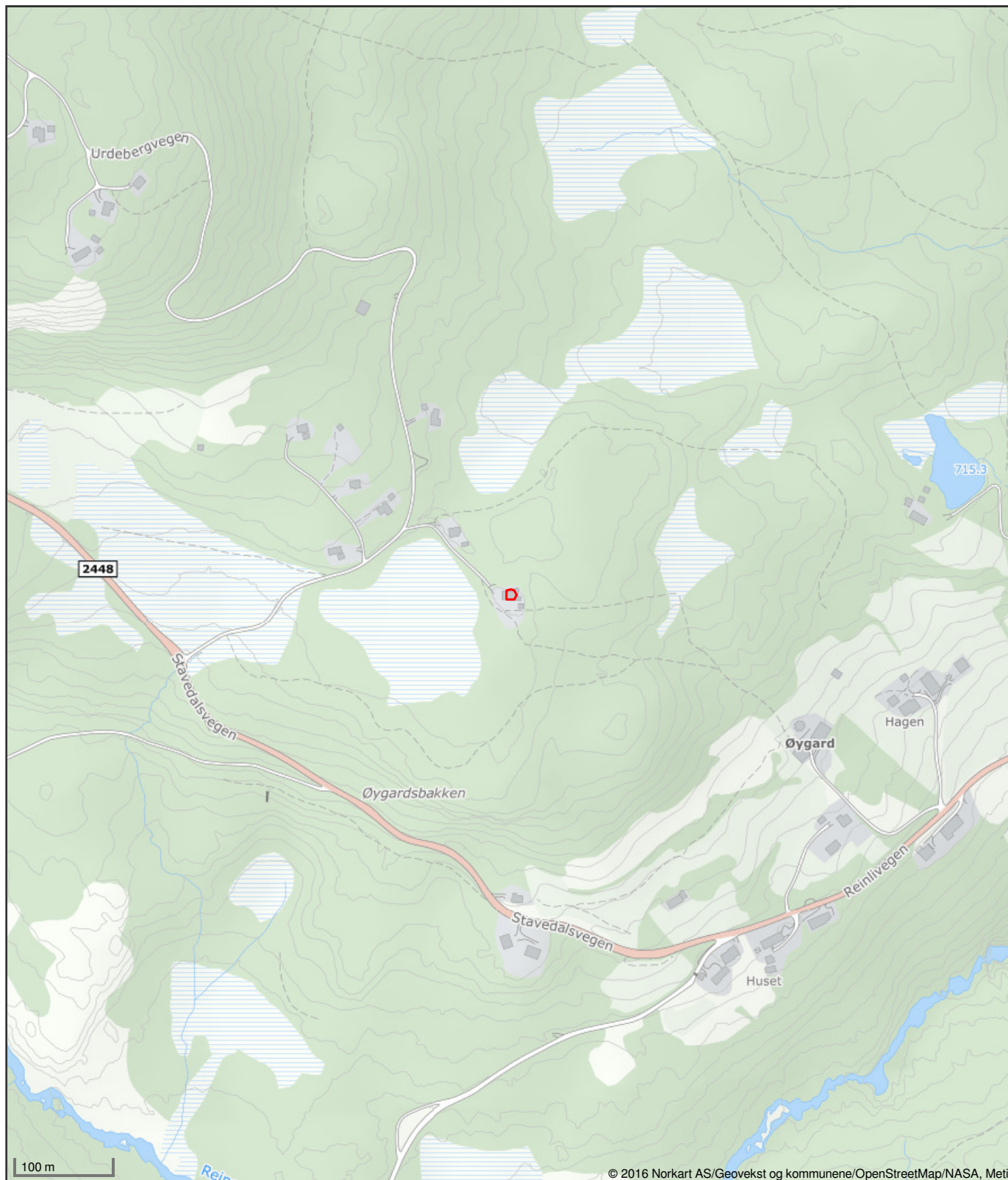
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 7/155//



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



Oversiktskart for eiendom 3449 - 7/155//



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



Skatteetaten

Dato
22.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 7 Bnr 155 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Urdebergvegen 29, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 219 545

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 155 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	29.04.2025 kl. 13.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	29.04.2025 kl. 13.35

Adresse(r) :

Gateadresse: **Urdebergvegen 29**
 Gatenr: **1217**
 Kommune: **SØR-AURDAL**
 Postkrets: **2933 REINLI**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/3227-1/21 28.08.1998	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 300 000 Omsetningstype: Fritt salg HAGEN ODD FØDT: 02.03.1933 IDEELL: 1/2 HØKSNES ØYSTEIN FØDT: 18.04.1957 IDEELL: 1/2
---------------------------	--

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

1976/3682-1/21 09.08.1976	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 7 BNR: 4
2020/1251015-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0540 GNR: 7 BNR: 155

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1976/3683-1/21 09.08.1976

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 7 BNR: 4

Bestemmelse om veg

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

Dagbok nr. 3683 1976 . 9/8 .
Valdres sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Dok avg. kr. 100,-

Skjøte.

Undertegnede Marie O . Hagen

Reinli

født 11-4-1903
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ivar Bøhn

adr. 2933 Reinli

født 11/6-22
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Kvilebu

personnr. [redacted]

g.nr. 7 br.nr. 155 av skyld mk. i Sør-Aurdal herred')

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 5.000 femtusen kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøper har fri rett til opparbeidelse og bruk av

veg fram til tomten, samt rett til vann på selgerens

gjennværende eiendom.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

..... den 78-76
+ Karil O Hagen
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år. og enke .

Sven Arild Lager (Navn)
Alder: 24/8 år 1953
Adr.: 2933 Rindli

Rauwig Bøtn (Navn)
Alder: 13/8 år 27
Adr.: 2933 Rindli

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiedommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den

.....
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

..... (Navn)
Alder: år

..... (Navn)
Alder: år

.....
Adr.:

.....
Adr.:

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Dagbok nr. 3682/1976 9/8.
Valdres sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 23/10 1975 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Pdøgården g.-nr. 7 br.-nr. 4 av skyld mark i Løv - Sør dal kommune. Forretningen er forlangt av Marie O. Hagen

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

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Undertegnede skylddelingsmenn

Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann Nils Kollsgård

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

1. Areal: Dyrket jord dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1.968 dekar. I alt 1.968 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensa for til i med saft dele skien i myrkanter i nord vestre hjørne av Løv Sa. Går derfor 46 m i østlig retning, derfra 42 m i syd østlig retning, går derfor 50 m

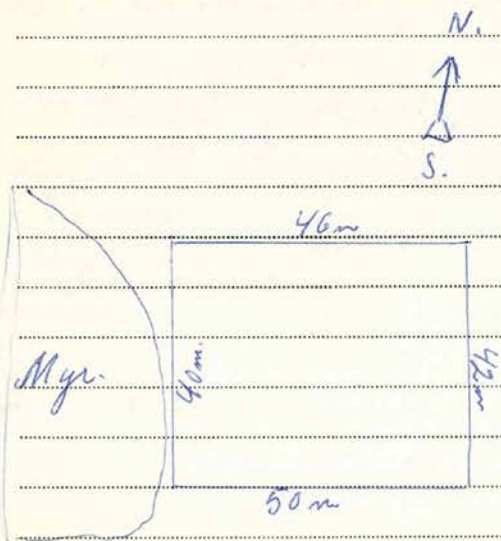
¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

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

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

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

i vestlig retning, derfra 40 m i nordlig
retning og til bakke til utgangspunktet.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utenlig.⁴⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 20 dekar, annet areal 223.3 dekar. I alt 223.3 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

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

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

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

Wils Kollsgård og Knut Klønnud
Oskar Røhke

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.



Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Oppland fylkeslandbruksstyre har samtykket i deling
parsell på inntil 2 da, sak nr 1288/1975 B.

SØR-AURDAL JORDSTYRE

den 20/11-76

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 7 b.nr. 155

Nabolagsprofil

Urdebergvegen 29

Høyde over havet

758 m



Offentlig transport

Uleberg 5 min
Linje 310 0.4 km

Avstand til byer

Fagernes	29 min
Gjøvik	1 t 17 min
Oslo	2 t 28 min
Bergen	230.2 km
Stavanger	292.7 km

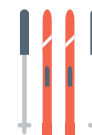
Ladepunkt for el-bil

IONITY Charging Station	9 min
Circle K Bagn	10 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km
- 647 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

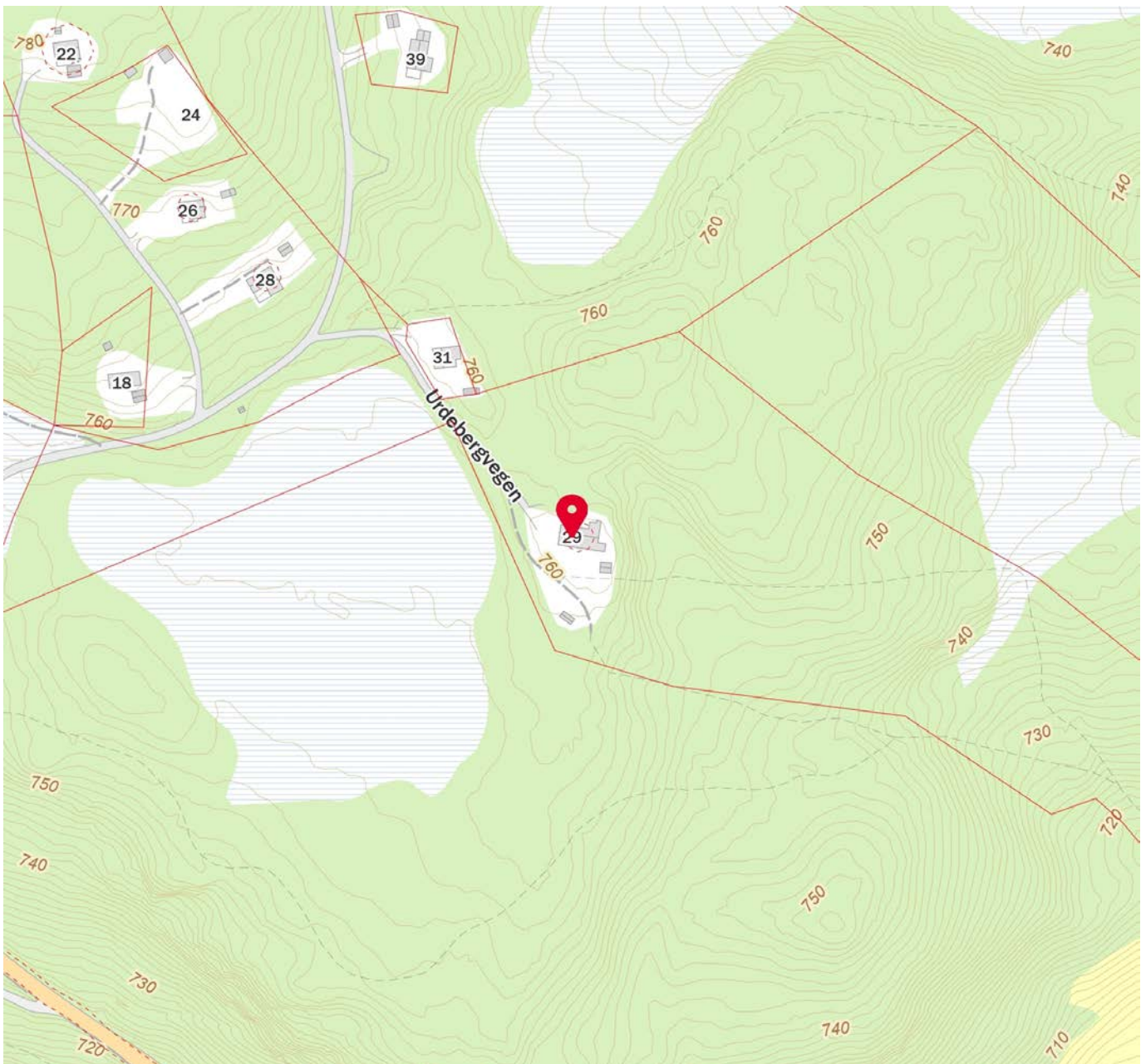
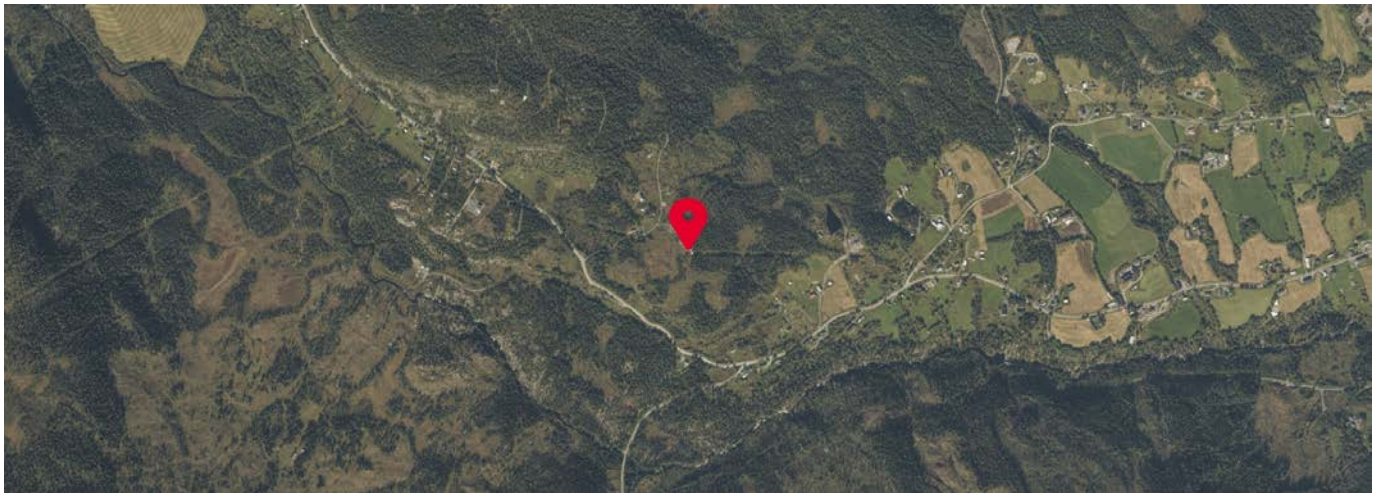
Reinli Stavkyrkje	4 min
Valdres Golfklubb	18 min
Fagernes Gjestegård Bowling	27 min
Fagernes kulturhus	28 min
Valdres Folkemuseum	29 min

Sport

Reinli skule gymsal Aktivitetshall	4 min 3.4 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	4 min 3.4 km
Valdres Treningssenter	28 min

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	9 min 7.5 km
Spar Bagn Post i butikk	10 min 8 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Urdebergvegen 29
2933 REINLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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