

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 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350,-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Frode Finseth

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 69/80 kvm
Tomtstr.: 2605.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 91
Oppdragsnr.: 1201250076

Hyggelig fritidsbolig i stille omgivelser ved foten av Makalausfjellet. Et sted for rekreasjon og hvile!

Dette er en sjarmerende fjellhytte ved foten av Makalausfjellet, med fin utsikt og umiddelbar tilgang til turterreng, skiløyper og alpinbakke i Stavadalen. "Pynten" er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å kombinere ro og naturnærhet med enkel tilgang til friluftsliv og utendøraktiviteter. Her får du sol, utsikt og stillhet – året rundt.

Hytta har tradisjonell standard med tre soverom, hygienerom, spisestue med god takhøyde, åpen kjøkkenløsning, koselig stue med peisovn og utgang til solrik terrasse. Solcelleanlegg gir 12V belysning, vann må medbringes og toalettløsning er utedo i uthus.

"Pynten" som eiendommen heter har rolige omgivelser, enkel adkomst og svært lave driftsomkostninger – perfekt for den som ønsker ekte hytteliv tett på naturen.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Kommunal informasjon	72
Info fra Sør-Aurdal Energi	105
Formuesverdi	106
Dagbøker	113
Nabolagsprofil	115
Andre vedlegg	117
Budskjema	123

Om Tverrbergvegen 29

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 20 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Vindfang, bod, kjøkken/spisestue, stue, vaskerom og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod og utedo.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- 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

2605.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog, ca 960 moh.

Oppgitt areal er ca. areal hentet fra gammel skylddeling.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser er upresise og at man dermed vil få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Det anbefales å få tomten oppmålt for å få nøyaktige grenser og areal.

Oppgitt areal iht. kommunens eiendomskart er: 2605,5 m²

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

Beliggenhet

Eiendommen "Pynten" ligger idyllisk til ved Tverrberget og Liastølsfjell, høyt og usjenert over Stavadalen i Sør-Aurdal kommune. Med Makalausfjellet som majestetisk bakteppe, befinner eiendommen seg i et naturskjønt område med fin utsikt mot blant annet Bjødalsfjellet, Stavadalen og Fjellstølen.

Med en koselig hytte og hyggelige uteplasser er dette et godt sted å samle familie og venner til opplevelsrike dager på fjellet gjennom hele året. Her kan en nyte stillheten

og klar, frisk fjellluft omgitt av et utalls turmuligheter. Området byr på solrike dager – med sol på terrassen fra morgen til kveld og vakre solnedganger mellom kl. 20 og 21 om sommeren.

Fra hytta er det kort vei opp på Makalausfjellet (1.099 moh) hvor en kan nyte vid utsikt utover store fjellområder. På veien opp går stien nær "Flystøtta", som er en minnestein over to flygere som omkom da flyet styrtet den 9. mars 1949. I de siste bakkene opp mot toppen ligger det også ei lita hytte, som er et godt sted å svinge innom, særlig vinterstid. Her er det mulig å fyre opp i ovnen, en kan varme vann, og kjøpe både sjokolade og kakao fra selvbetjent boks. Bjødalskampen, Meitebekken, Hollastølfjellet og Nystølsfjellet, er også vakre turmål som kan anbefales uansett årstid. I sommerhalvåret kan det også være spennende å besøke gjettegrytene ved Kvitingen.

For en som er glad i å sykle er det hyggelig å ta turen innover stølsveier og stier til f.eks. Liaåsen, eller til Nordre Fjellstølen, og videre til Tisleidalen og Golsfjellet. Det er flere småvann hvor en kan prøve fiskelykken, eller ta seg et friskt bad på solrike dager. På turen kan en kanskje plukke litt bær, for hva er vel bedre enn nyrørt syltetøy? Det er heller ikke så langt ned til elva Begna om en ønsker å prøve fiskelykken der, og i Bagn og Reinli sameige er det muligheter for småviltjakt.

Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper ca. 200 m. fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Turer til f.eks. Søre Fjellstølen, hvor en finner Fjellmyrskålin med hyggelig grillplass, eller Fjellrunda om Bjødalsfjellet kan anbefales. Det er også fint å fortsette over til Hellebekk og Ellingseter. Om en velger å gå over til Nordre Fjellstølen, kan en fortsette videre inn på løypenettet til Tisleidalen og besøke fine turmål som Haugsetfjellet og Hærevatnet.

For den som liker å leke seg i slalombakken tar det ca. 3 minutter med bil å komme seg dit. Stavedalen Park - lekeland og skisenter, er et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad. Her er det også god servering i gårdskaféen, og det er ulike aktiviteter for både store og små med bla. lekeland og simulatorrom. Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 25 min. kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Fra hytta er det ca. 11,5 km til kommunesenteret Bagn med butikker, servering, bensin, m.m.

"Pynten" er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å kombinere ro og naturnærhet med enkel tilgang til friluftsliv og vinteraktiviteter. Her får du sol, utsikt og stillhet – året rundt.

Adkomst

Klikk 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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1972

Tilbygg / modernisering:

1996: Tilbygg: Stue

1996: Modernisering: Skiftet takteking på opprinnelig del opplyst omtrent likt med tilbygg

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1972 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklime, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/ slitasje/anbefalinger med enkelte unntak og der bygningsdeler har oppnådd forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

UTVENDIG:

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

Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft over lukket kryprom.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år.
Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekingen er av pappshingel. Montert takkrenner med nedløp av sortlakkert stål og plast.
Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.
Ytterdører av tre, adkomst til vindfang og stue.
Terrasse på 20 kvm, fra overbygd inngangsparti med trapp ned til terreng og terrasse mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG:

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i spise-stue.
Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.
Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.
Elementpipe i lettklinker i stue, innvendig forblendet med teglstein og montert peisovn med kleberstein samt ubrennbar plate på gulv under ovn.
Elementpipe i lettklinker i spise-stue, innvendig pusset utførelse fra vaskerom og montert peis kombinert med parafinkamin i stue.
Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Uthus:

Byggeår: 1972

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse:

Uthus med vedbod og utedo. Bygning er oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel.
Saltakkonstruksjon med sperrer tekket med shingel. Plassbygd dør av tre. Koblede vindu. Fundamentert med grunnmurer av betong. Skjevhet i bygning.
Innvendig tregulv, ellers uinnred i vedbod. Vegger og himling i toalettrom er kledd med trepanel. Plassbygd bido med utvendig tømning.
Registrert skjolder i himling fra toalettrom.
Takkonstruksjon bør ettersees vinterstid i forhold til svak konstruksjon mot snøtyngde.
Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 1 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Kun noen tilfeller av mus på vinteren, problemet løst med musefelle.

Tilleggs kommentar:

Et par dører har vært noe trege på vinteren. Døren ut til terrassen er treg.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, bod, kjøkken/spisestue, stue, vaskerom og tre soverom.

Terrasse.

Overbygd inngangsparti.

Uthus:

Bod og utedo.

Standard

Velkommen til denne sjarmerende fritidseiendommen som ligger idyllisk til ved foten av Makalausfjellet, ovenfor Stavadalen. Her bor du tett på naturen med umiddelbar tilgang til flott turterreng, samtidig som det er kort vei til både skiløyper og alpinbakke i Stavadalen Alpinsenter. Eiendommen kombinerer fredelig beliggenhet med nærhet til nødvendige fasiliteter – en perfekt ramme for hyttelivet.

Eiendommen består av hytte og praktisk uthus med vedbod og utedo. Rundt hytta finner du hyggelige uteplasser; en terrasse fra det overbygde inngangspartiet med trapp ned til terrenget, og en solrik terrasse vendt mot sør – ideell for rolige sommerdager, grilling og hygge. Fra eiendommen er det flott utsikt over naturen, og beliggenheten er skjermet med god avstand til naboer.

Hytta har tradisjonell hyttestandard med heltre gulv og panelte vegger. Løsningen gir en varm atmosfære, akkurat slik mange ønsker seg på fjellet. Den har ikke innlagt strøm, vann eller avløp. Det er installert solcelleanlegg for 12V belysning. Vann må medbringes, og toalettløsningen er en tradisjonell utedo i uthuset.

Fra entréen kommer du inn i en hyggelig spisestue med raustet himling, synlige tømmeråser og mange vinduer som slipper inn mye lys og som gir deg godt utsyn til naturen utenfor. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sosial romfølelse, og her er

det god plass til langbord med mange gjester. En peis kombinert med parafinkamin gir varme og fungerer som et naturlig samlingspunkt etter en dag i skiløypene eller på fjellet.

Kjøkkenkroken har liten innredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum av stål. Frittstående propankomfyr gjør det enkelt å lage gode måltider til familien.

Delvis åpent inn til stue med mønet himling og enkel tømmerås. Kveldene kan fylles med strikking i den koselige sofakoken, film på TV og tente lys i vinduene. En peisovn med kleberstein og glassdør er en god varmekilde i rommet, og gir et fint innsyn til flammene. Fra stua har du direkte utgang til terrassen hvor du kan nyte naturen utenfor, grille og bare slappe av slik hytteliv skal være.

Hytta har tre gode soverom. Et av soverommene har plassbygde enkeltsenger og garderober. De to andre soverommene kan innredes etter eget ønske, enten som ekstra soverom eller kombinert gjesterom/oppholdsrom.

Det finnes i tillegg en hems med praktisk lagringsplass med adkomst via trestige fra det ene soverommet.

Vaskerommet har servant og speilskap for enkel hygiene.

Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i liten entré med plass til å henge fra seg yttertøyet. Fra entreén er det adkomst til bod med plass til oppbevaring av det en trenger for et aktivt hytteliv.

Uthuset inneholder både vedbod og toalettrom. Toalettrommet har trepanel på vegger og himling, og en plassbygd utedo med utvendig tømmeløsning.

Nåværende eier har satt stor pris på eiendommen, og trekker spesielt frem enkel adkomst og parkering, stillheten og privatlivet, den fantastiske naturen, skiløypene og alpinbakken for barna – samt de svært lave driftsomkostningene.

Dette er en klassisk og koselig fjellhytte for den som ønsker enkel standard og et hytteliv med nærhet til både ski- og turområder. Her får du en fredelig base med alt som trengs for rekreasjon året rundt, i et område som byr på store naturopplevelser.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Montert takkrenner med nedløp av sortlakkert stål og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Eier påbegynte vedlikehold/maling av yttervegger mot solvendte vegger under befaring, opplyses om at dette skal foretas ferdig før evt. sal/overtakelse og forutsettes utført i rapport.

Andre tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonen er ikke undersøkt pga. manglende inspeksjonsmulighet. Ut i fra referansenivå og typisk konstruksjon anbefales etterisolering og/eller etablering av lufting da det kan være fare for kondensering av takkonstruksjon noe som vil føre til skader. Ved bruksendring, og spesielt ved tilkobling til strøm må tiltak påregnes.

Andre tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Bør foretas tiltak for å lukke avvik, må hensyntas at konstruksjon er ikke undersøkt da denne er lukket og kan forekomme avvik som ikke er kommentert ved visuelle betraktninger fra bakkenivå.

Vinduer,TG2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer er fra byggeår/tilbygd år, preget av elde og slitasje.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører,TG2

Ytterdører av tre, adkomst til vindfang og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hovedytterdør fra byggeår, preget av elde og slitasje, registrert utettheter med skjevheter i dør/bygning mellom dørblad/karm med luftlekkasjer.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på 20 kvm, fra overbygd inngangsparti med trapp ned til terreng og terrasse mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrasse har vedlikeholdsbehov og hakk på overflate ved inngangsparti, men skal jmf eier foretas tiltak etter befaring og før evt. salg med overflatebehandling. Registrert skade på terrassebord, bør foretas lokale tiltak. Rekkverkhøyde er lavt, men jmf avstand/høyde til terreng er det ikke krav om rekkverk. (ulike høyder kan forekomme og bør hensyntas til terreng) Skjevhet i terrasse, årsak er fundamenteringsmetode på terreng med lettklinkerblokker utsatt for bevegelse fra grunn.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og oppgradering/oppussing bør vurderes selv om bygningsdel fungerer. Fuktskjolder i hjørne på tilbygg, ved fuktmåletaking var det høyt fuktutslag der nærmere årsak og utbedring av følgeskader må foretas. Registrert stedvis fuktskjolder i himling bla. fra vaskerom rundt pipestamme, overgang pipe/yttertak bør kontrolleres samt mulig kondens fra takkonstruksjon med begrenset isolasjon og lufting som årsak bør vurderes tiltak.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvik er spesielt målt i tilbygg, der medtatte kostnad er for lokale tiltak av denne delen og må hensyntas kontroll av andre rom der kostnadsestimat kan avvike.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Elementpipe i lettklinker i stue, innvendig forblendet med teglstein og montert peisovn med kleberstein samt ubrennbar plate på gulv under ovn. Elementpipe i lettklinker i spisestue, innvendig pusset utførelse fra vaskerom og montert peis kombinert med parafinkamin i stue. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing og tilsyn i 2025, det ble registrert avvik som jmf eier skal utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert avvik på tidligere røykhull som må tilstrekkelig lukkes/gjennmures, jmf eier skal dette utføres før evt. salg. Bemerket sotluke er plassert for nært brennbart materiale. Sprekker i brannmur fra spisestue. Dagtank med parafinbrenner bør kontrolleres før bruk ellers fjernes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller,TG2

Trebjelkelag med stubbeloft over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert stedvis åpninger i stubbeloft med synlig aktivitet av mus/skadedyr, bør foretas nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Utifra referansenivå der fundamentering er satt på grunn vil dører kunne få noe etter årstid.

Tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold,TG2

Montert skap på soverom, seng på et soverom. Hems med lagerplass med adkomst fra trestige på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fra hems er det registrert spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken/spisestue

Avtrekk,TG2

Det er naturlig avtrekk via veggventil eller åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Spesialrom

Vaskerom

Overflater og konstruksjon,TG2

Vaskerom har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant for utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Branntekniske forhold,TG3

Manglende røykvarsler og brannslukkeutstyr.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

2. Er det skader på røykvarslere? Nei

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

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta. Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Tiltak:

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

Terrengforhold, TG3

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning. Hvitevarer på kjøkken følger også med.

Ved og hoggestabbe i boden følger ikke med.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv-antenne.

Bra mobilt bredbånds- og telefondekning.

Parkering

Parkering ved hytta.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6589027

Diverse

Boligen er rengjort, og overtas slik den fremstår på visning, og vil derfor ikke bli ytterligere vasket eller ryddet før overtakelsen.

Sør-Aurdal Energi opplyser at det per i dag ikke er mulig å koble seg på strømmettet, da det ikke er utbygget strømforsyning i dette området.

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

Ved, parafin, propan.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.173,-

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

Info formuesverdi

Kr. 252.813,- pr. 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til feks. fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr.40,-

Pliktig vedlikehold og brøyting av vei kr. 6.188,-

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 5, bruksnummer 91 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:

3449/5/91:

10.05.1972 - Dokumentnr: 1990 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

10.05.1972 - Dokumentnr: 1989 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:5 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1074916 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:5 Bnr:91

10.05.1972 - Dokumentnr: 1990 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:240

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:241

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:242

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:243

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:244

Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:245
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:248
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:249
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:250
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:251
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:252
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:253
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:254
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:255
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:258
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:5 Bnr:259
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte for opprinnelig hytte og tilbygg, disse stemmer med dagens bruk.

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

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

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

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Uthuset er registrert i matrikkelen hos kommunen som "tatt i bruk".

Vei, vann og avløp

Adkomst fra helårsvei.

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes eller hentes i bekk. Bekk/oppkomme 30meter fra hytta. Drikkevann henter selger i Bagn.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til steinsatt grøft/terreng. Toalettløsning er utedo i uthus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf)

Delarealer:

Delareal: 2 605 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 0540R068

Navn: Stavedaltoppen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.05.2018

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/199/Planbestemmelser Stavedaltoppen 26.4.18 \(L\)\(308306\).pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/199/Planbestemmelser%20Stavedaltoppen%2026.4.18%20(L)(308306).pdf)

Delarealer:

Delareal: 226 m

Formål: Kjøreveg

Feltnavn: Kjøreveg

Delareal: 2 379 m

Formål: Fritidsbebyggelse

Feltnavn: 5/91

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Torv og myr
- Vernskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 350 (Omkostninger totalt)

47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 250 050 (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 31 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Tilrettelegging kr. 12.990,- 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. 20.400,- 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

27.08.2025





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tverrbergvegen 29, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 5, bnr. 91

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 31.07.2025

Oppdragsnr.: 11138-1678

Referansenummer: EQ1067

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025223



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende ved Tverrberget og Liastølsfjell ovenfor Stavadalen i foten av Makalausfjellet i Sør Aurdal kommune. Eiendommen ligger usjenert til med gode solforhold og fin utsikt mot bla. Bjødalsfjellet. Fint turterreng i umiddelbar nærhet innover bla. Makalausfjellet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett og alpinbakke i Stavedalen alpinsenter. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 11 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og uthus. Fritidsboligen har en tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Montert solcelleanlegg for 12v belysning. Vann må medbringes. Toalettløsning med utedo i uthus.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1972 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, innklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje/anbefalinger med enkelte unntak og der bygningsdeler har oppnådd forventet levetid. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft over lukket kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år.
Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Taktekingen er av pappshingel. Montert takkrenner med nedløp av sortlakkett stål og plast.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.
Ytterdører av tre, adkomst til vindfang og stue.

Terrasse på 20 kvm, fra overbygd inngangsparti med trapp ned til terreng og terrasse mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i spisestue.

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Elementpipe i lettklinker i stue, innvendig forblendet med teglstein og montert peisovn med kleberstein samt ubrennbar plate på gulv under ovn.

Elementpipe i lettklinker i spisestue, innvendig pusset utførelse fra vaskerom og montert peis kombinert med parafinkamin i stue.

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Montert skap på soverom, seng på et soverom.
Hems med lagerplass med adkomst fra trestige på soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate og oppvaskkum av stål.
Det er naturlig avtrekk via veggventil eller åpning av vindu fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerom har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant for utslagsvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Solcelleanlegg med regulatorer og batteri plassert i stue og spisestue. Solcellepanel på yttervegg.

Manglende røykvarsler og brannslukkestyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 960 m.o.h.

Uthus med vedbod og utedo. Bygning er oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer teknet med shingel. Plassbygd dør av tre. Koblede vindu. Fundamentert med grunnmur av betong. Skjevhet i bygning.
Innvendig tregulv, ellers uinnred i vedbod. Vegger og himling i toalettrom er kledd med trepanel. Plassbygd bido med utvendig tømning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte for opprinnelig hytte og tilbygg, disse stemmer med dagens bruk.

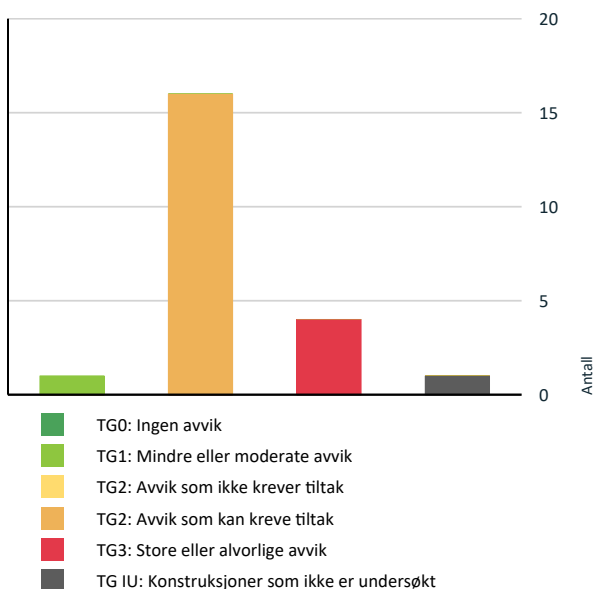
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke fremlagt på befaring.

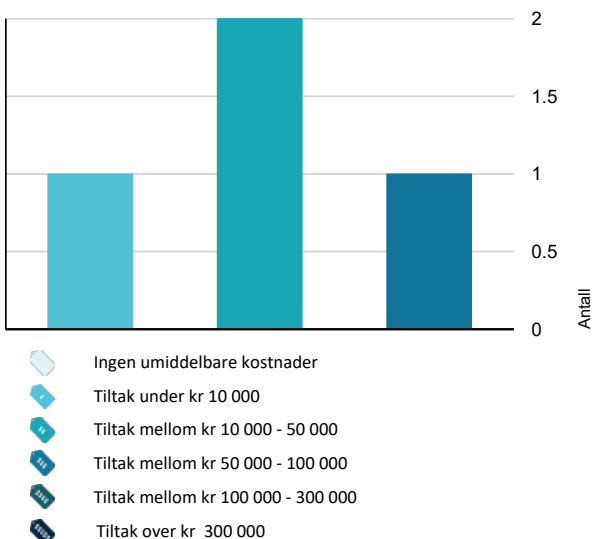
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 5/91 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Stue
1996	Modernisering	Skiftet takteking på opprinnelig del opplyst omtrent likt med tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Overgang i grad bør ettersees og tiltak vurderes, registrert rust i festemidler med uttrekk.



Ved pipestamme og overgang fotbeslag rundt pipe er det glipper på tekking, nærliggende setninger i overgang pipe/bygning som går uavhengig av hverandre, fare for fuktinntrekk og tiltak bør foretas. Bør etableres heldekkende pipebeslag på begge piper der den ene bør fotbeslag trekkes til over møne



Slitasje med mosedannelse på en takflate

Nedløp og beslag

Montert takkrenner med nedløp av sortlakkert stål og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende bortledning av takvann, bør ledes vekk fra bygnings kropp



Enkel og ufagmessig løsning av takrenne og ikke tilstrekkelig innfesting, bør monteres ny med tilstrekkelig rennekroker og avstand på disse ihenhold til legganvisning

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygd år. Fasade/kledning har stående bordkledning i tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

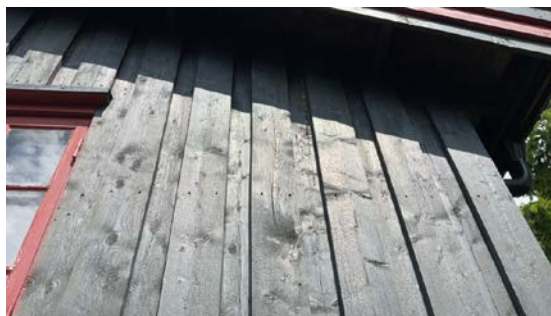
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier påbegynte vedlikehold/maling av yttervegger mot solvendte vegger under befaring, opplyses om at dette skal foretas ferdig før evt. sal/overtakelse og forutsettes utført i rapport.

Konsekvens/tiltak

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

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting og etterisolering.



Oppsprukket enkelte kledningsbord



Kuving av kledningsbord på enkelte vegger, bør vurderes skifte av kledning da det er utettheter og mulige åpninger for mys/skadedyr

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga. manglende inspeksjonsmulighet. Ut i fra referansenivå og typisk konstruksjon anbefales etterisolering og/eller etablering av lufting da det kan være fare for kondensering av takkonstruksjon noe som vil føre til skader. Ved bruksendring, og spesielt ved tilkobling til strøm må tiltak påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Bør foretas tiltak for å lukke avviket, må hensyntas at konstruksjon er ikke undersøkt da denne er lukket og kan forekomme avvik som ikke er kommentert ved visuelle betraktninger fra bakkenivå.

TG 2 Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme og sprosser i ytre glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår/tilbygd år, preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Vinduer er preget av elde og vedlikeholdsetterslep, vedlikehold eller utskifting må foretas



Vedlikeholdsetterslep og sprekker i kitt

! TG 2 Dører

Ytterdører av tre, adkomst til vindfang og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdør fra byggeår, preget av elde og slitasje, registrert utettheter med skjevheter i dør/bygning mellom dørblad/karm med luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Skjevheter i hovedytterdør med glippe/luftlekkasje i overgang

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 20 kvm, fra overbygd inngangsparti med trapp ned til terreng og terrasse mot sørlig retning. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse har vedlikeholdsbehov og hakk på overflate ved inngangsparti, men skal jmf eier foretas tiltak etter befaring og før evt. salg med overflatebehandling.

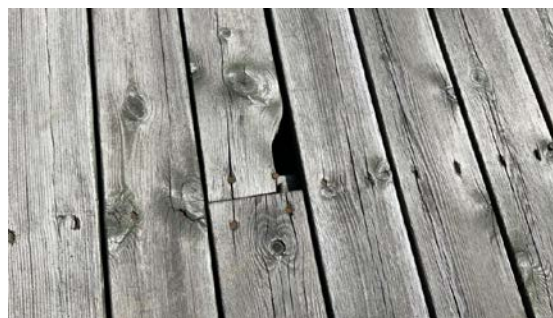
Registrert skade på terrassebord, bør foretas lokale tiltak.

Rekkverkhøyde er lavt, men jmf avstand/høyde til terreng er det ikke krav om rekkverk. (ulike høyder kan forekomme og bør hensyntas til terreng)

Skjevhet i terrasse, årsak er fundamenteringsmetode på terreng med lettklinkerblokker utsatt for bevegelse fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Skade på terrassebord

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel, raustet med tømmeråser i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

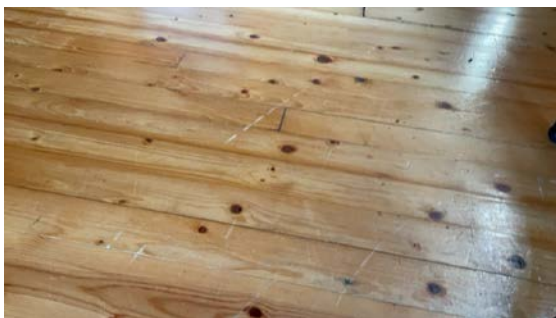
Slitasje på overflater, forventet levetid er oppmot oppbrukt og oppgradering/oppussing bør vurderes selv om bygningsdel fungerer.

Fuktskjolder i hjørne på tilbygg, ved fuktmåletaking var det høyt fuktutslag der nærmere årsak og utbedring av følgeskader må foretas.

Registrert stedvis fuktskjolder i himling bla. fra vaskerom rundt pipestamme, overgang pipe/yttertak bør kontrolleres samt mulig kondens fra takkonstruksjon med begrenset isolasjon og lufting som årsak bør vurderes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Merker og bruksslitasje på overflater



Fuktskjolder i hjørne på tilbygg, ved fuktmåletaking var det høyt fuktutslag der nærmere årsak og utbedring av følgeskader må foretas



Fuktskjolder

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 50 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Avvik er spesielt målt i tilbygg, der medtatte kostnad er for lokale tiltak av denne delen og må hensyntas kontroll av andre rom der kostnadsestimat kan avvike.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker i stue, innvendig forblendet med teglstein og montert peisovn med kleberstein samt ubrennbar plate på gulv under ovn.

Elementpipe i lettklinker i spisestue, innvendig pusset utførelse fra vaskerom og montert peis kombinert med parafinkamin i stue.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier. Foretatt feiing og tilsyn i 2025, det ble registrert avvik som jmf eier skal utbedres.

Vurdering av avvik:

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

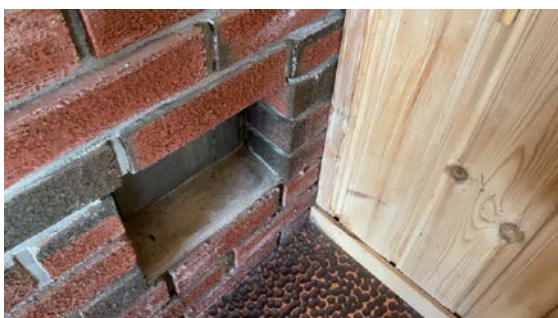
Tilstandsrapport

Det er registrert avvik på tidligere røykhull som må tilstrekkelig lukkes/gjennmures, jmf eier skal dette utføres før evt. salg. Bemerket sotluke er plassert for nært brennbart materiale. Sprekker i brannmur fra spisestue. Dagtank med parafinbrenner bør kontrolleres før bruk ellers fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

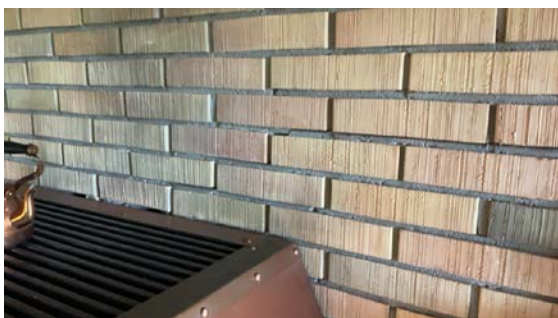
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Brennbart materiale er plassert for nært sotluke



Saltutslag på pipe, overgang pipe og yttertak bør kontroll foretas eventuelle fuktinntregning kan forekomme som årsak



Sprekk i brannmur, årsak er setninger i bygning



Avstand til brennbart materiale fra sotluke er for kort til vegg og gulv, sprekk i pipe fra vaskerom.

TG 2 Kryp Kjeller

Trebjelkelag med stubbeloft over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller 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.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis åpninger i stubbeloft med synlig aktivitet av mus/skadedyr, bør foretas nærmere undersøkelse og tiltak. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner og må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Utifra referansenivå der fundamentering er satt på grunn vil dører kunne få noe etter årstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Montert skap på soverom, seng på et soverom. Hems med lagerplass med adkomst fra trestige på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra hems er det registrert spor etter mus/skadedyr, anbefaler nærmere undersøkelse og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Bemerket slitasje og oppussing/oppgradering bør vurderes

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk via veggventil eller åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPELALROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert servant for utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

1 TG 10 Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulatorer og batteri plassert i stue og spisestue. Solcellepanel på yttervegg. Opplyst om oppgradert i 2010.

Solcelleanlegg er ikke tilstandsvurdert, for kontroll anbefales ettersyn av elektriker.

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Manglende røykvarsler og brannslukketstyr.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Grunnmuren har setninger, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 3 Terrengforhold

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 960 m.o.h.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengfall inn mot mur/bygning, fare for fuktinnsig i kryprom og drenering/terrengfall bør vurderes

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Beskrivelse

Uthus med vedbod og utedo. Bygning er oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med sperrer tekket med shingel. Plassbygd dør av tre. Koblede vindu. Fundamentert med grunnmur av betong. Skjevhet i bygning.

Innvendig tregulv, ellers uinnred i vedbod. Vegger og himling i toalettrom er kledd med trepanel. Plassbygd bido med utvendig tømring.

Registrert skjolder i himling fra toalettrom.

Takkonstruksjon bør ettersees vinterstid iehold til svak konstruksjon mot snøtyngde.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Bod, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bølesåsvegen 172 ,2933 REINLI 49 m² 1976 3 sov	21-03-2019	890 000	830 000		830 000	16 939
2 Brennaugvegen 60 ,2933 REINLI 59 m² 1965 3 sov	06-04-2025	1 000 000	975 000		975 000	16 525
3 Bølesåsvegen 177 ,2933 REINLI 99 m² 1969 2 sov	17-12-2021	1 600 000	1 550 000		1 550 000	15 657
4 Brennaugvegen 242 ,2933 REINLI 47 m² 1978 2 sov	23-03-2023	750 000	730 000		730 000	15 532
5 Brennaugvegen 40 ,2933 REINLI 54 m² 1964 2 sov	23-02-2023	800 000	800 000		800 000	14 815
6 Bølesåsvegen 164 ,2933 REINLI 43 m² 1974 2 sov	20-10-2019	720 000	620 000		620 000	14 419
7 Brennaugvegen 157 ,2933 REINLI 88 m² 1989 3 sov	16-09-2018	1 200 000	1 200 000		1 200 000	13 636
8 Urdebergvegen 153 ,2933 REINLI 66 m² 1977 2 sov	05-03-2020	760 000	760 000		760 000	11 515

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	3 500
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	4 570
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

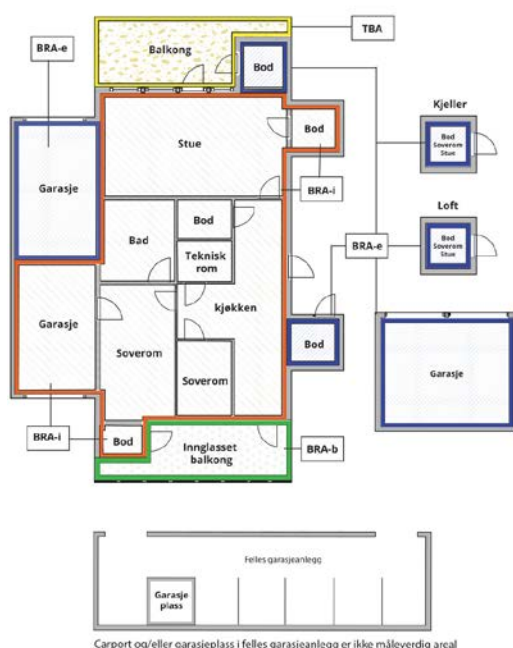
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	69			69	20
SUM	69				20
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken/spisestue, Stue, Vaskerom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte for opprinnelig hytte og tilbygg, disse stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, Utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt på befaring.

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	66	3
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Stian Hagen	Takstingeniør
	Frode Finseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	5	91		0	2605.5 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Tverrbergvegen 29

Hjemmelshaver

Finseth Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Tverrberget og Liastølsfjell ovenfor Stavadalen i foten av Makalausfjellet i Sør Aurdal kommune. Eiendommen ligger usjenert til med gode solforhold og fin utsikt mot bla. Bjødalsfjellet. Fint turterreng i umiddelbar nærhet innover bla. Makalausfjellet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett og alpinbakke i Stavedalen alpinsenter. Avstand til Bagn med alle fasiliteter er 11 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel med parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes eller hentes i bekk.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til steinsatt grøft/terreng. Toalettløsning er utedo i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Stavedaltoppen, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Tomt er naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 960 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.06.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Mottatt av eier og forutsettes de byggemeldte	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.07.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EQ1067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250076	
Selger 1 navn	
Frode Finseth	
Gateadresse	
Tverrbergvegen 29	
Poststed	Postnr
REINLI	2933
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6589027

Document reference: 1201250076

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Document reference: 1201250076

Tilleggskommentar

Etpar dører har vært noe trege på vinteren. Døren ut til terrassen er treg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Finseth	b20d0a56c61264d9b23c 09343eb782b5be560f70	06.06.2025 14:37:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250076

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PYNTEN	Beregnet areal	2605.5
Etablert dato	10.05.1972	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	5/91	
Endre egenskaper	Feilretting	12.09.2018	13.11.2018	18/1296				5/91	
Skylddeling	Skylddeling	10.05.1972						5/5, 5/91	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6746028.42	522285.4	0	Ja	2605.5	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
FINSETH FRODE	Hjemmelshaver (H)	TIDAFORS 543 SJöändAN, S- 660 60 MOLKOM, SVERIGE	Utflyttet (U)
F031258*****	1/1		

Adresse

Vegadresse: Tverrbergvegen 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2933 REINLI	Kirkesogn	03100204 Reinli
Grunnkrets	102 Stavadalen	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	194952848		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	194952848	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	194952821		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 194952848: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.08.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tverrbergvegen 29	H0101	5/91	68	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygningsendring 194952848-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.07.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tverrbergvegen 29	-	5/91	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygning 194952821: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.08.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/91	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Eiendomskart for eiendom 3449 - 5/91//



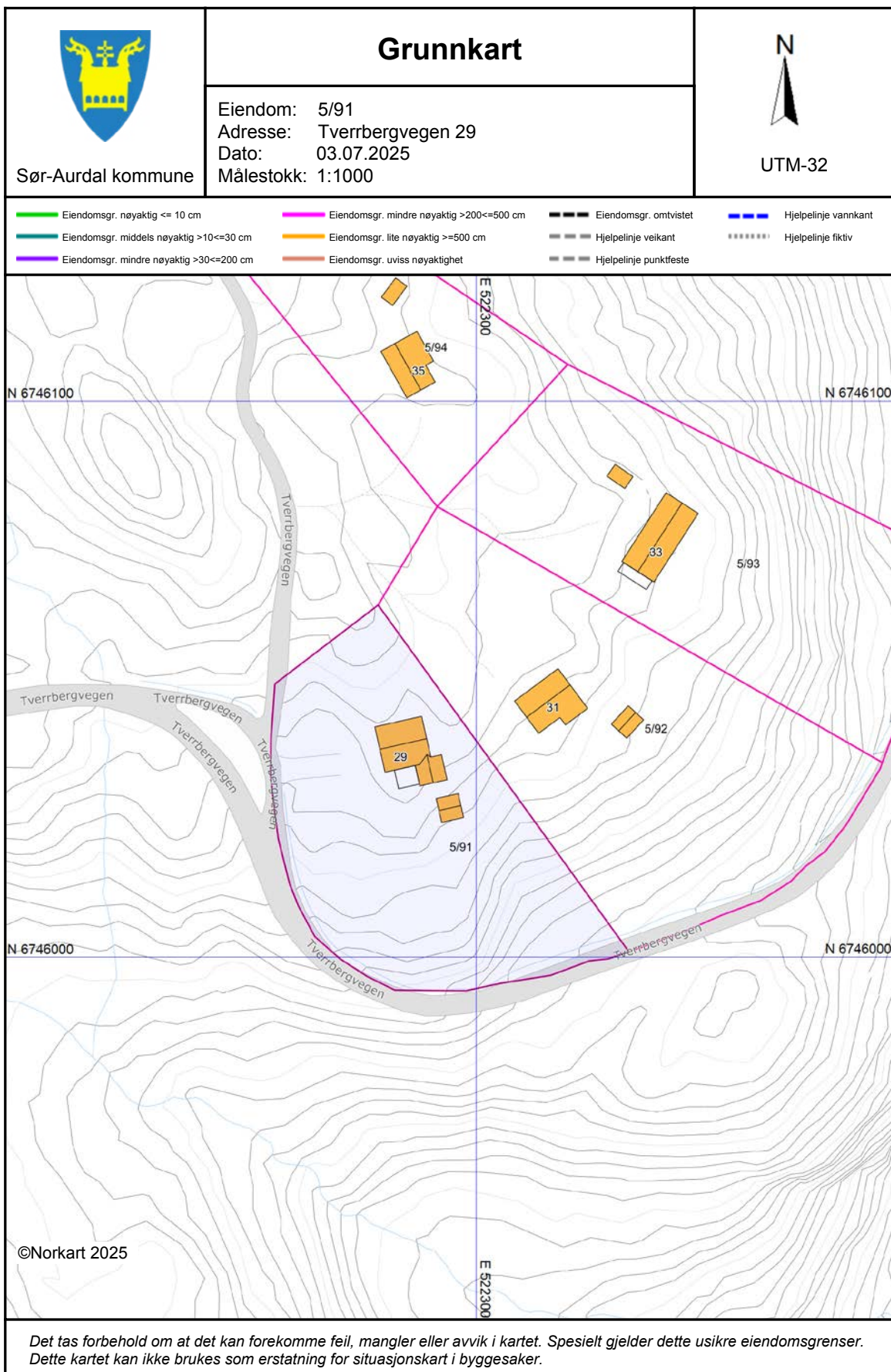
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 605,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6746028,42	Øst	522285,4

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6746005,02	522324,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	71,94	
2	6746000,95	522327,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,03	
3	6746049,13	522263,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	107,38	
4	6746050,62	522265,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,46	
5	6746063,3	522282,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,89	





Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 03.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tverrbergvegen 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 2 605 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R068
Navn	Stavedaltoppen
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.05.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/199/Planbestemmelser%20Stavedal%2026.4.18%20(L)(308306).pdf		
Delarealer	Delareal	226 m ²	
	Formål	Kjøreveveg	
	Feltnavn	Kjøreveveg	
	Delareal	2 379 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	
	Feltnavn	5/91	

SØR-AURDAL KOMMUNE



REGULERINGSPLAN FOR STAVEDALTOPPEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 20.1.2015
Revidert 26.4.2018

Vedtatt av kommunestyret 29.05.2018 sak 029/18

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven
BRA Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5.
BYA Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Det kan legges til rette for inntil to biloppstillingsplasser per tomt. Arealet til disse medregnes ikke i BRA eller BYA. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.
%-BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	(§ 12-5, nr. 1)
- Fritidsbebyggelse	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(§ 12-5, nr. 2)
- Kjøreveg	
Grønnstruktur	(§ 12-5, nr. 3)
- Vegetasjonsskjerm	
- Turveg/skiløype	
Landbruks- natur- og friluftsmål	(§ 12-5, nr. 5)
- Friluftsmål	
Hensynssoner	(§ 12-6)
- Flomfare	

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. BYGGEOMRÅDER

(Om bygningenes utforming, terrenginngrep, byggegrense)

Reguleringsbestemmelser for Stavedalområde (tomt nr. 1-20)

- 1.1.1 Det tillates kun en bruksenhet pr tomt. Seksjonering tillates ikke.
- 1.1.2 Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Det er krav om at bebyggelsen tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. Skjæring/fylling tillates opp til maksimal 1,50 m ferdig planert terreng.
- 1.1.3 Mest mulig av den naturlige, stedegne vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Alle bygningsarbeider skal foregå innenfor tomtegrensen. Skjæring/fylling må ikke overskride tomtegrense. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås evt. beplantes med arter som er naturlige på stedet. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke.
- 1.1.4 All lagring og mellomlagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på henviste massedeponeringsområder utenfor planområdet.
- 1.1.5 Bebyggelsen må plasseres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø.
- 1.1.6 For alle nye tiltak, tilrettelegginger og ombygginger innenfor planområdet skal prinsippene om universell utforming vektlegges sterkt. Dette gjelder både for utendørs og innendørs, og spesielt for arealer som er åpne for allmenheten. Arealer foran innganger, gangveger og andre utearealer skal utformes slik at det er tilfredsstillende for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- 1.1.7 Alle bygninger skal oppføres på ringmur eller plate på mark. Mønehøyde på hovedbygget skal være parallelt med terrengets høydelinjer. Mønehøyde kan være maks 5,25 målt fra topp grunnmur. Topp grunnmur skal fastsettes ut ifra gjennomsnittshøyden av opprinnelig terreng for byggets planlagte plassering. Kotehøyder for topp grunnmur skal angis for hver enkelt tomt.
- 1.1.8 Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Fasadene skal være av tjære eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier bør ha hovedfargen. Omramming rundt vinduer, dører og skodder kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen.
- 1.1.9 Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal ha mørk og matt overflate.
- 1.1.10 Det kan oppføres terrasse/veranda på maksimalt 35 % av boligens bruksareal, BRA. Terrasser/verandaer og balkonger skal være en naturlig del av bebyggelsen og skal

(herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig. Gjennomsnittlig høyde på terrasse/veranda skal ikke overstige 0,5 m over planert terreng. Terrasser/verandaer skal helst avtrappes etter terrenget. Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken.

- 1.1.11 Det tillates ikke å bygge med pilarer, kjeller, sokkel og oppstuguløsning.
- 1.1.12 Det kan oppføres uthus/bod på inntil 10 m² BRA/15 m² BYA, arealet regnes ikke med i maksimal tomteutnyttelsen for tilsvarende tomter. Uthus/bod skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel. Mønehøyde 3,5m mål fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Uthus/bod kan plasseres 1,0 m fra nabogrense.
- 1.1.13 Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser per tomt. Arealet skal plasseres rett ved innkjøringen på tomten og regnes ikke med i BRA/BYA. Innkjøring til tomten og biloppstillingsplassen skal opparbeides på egnet flatt terreng for å unngå skjæring/fylling over 1,5 m.
Minst 2/3 av byggeareal tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring og ikke benyttes til lager av motorkjøretøy, campingvogner og lignende.
- 1.1.14 For tomtene 12, 14, 15, 17 og 19 kan det tillates en byggegrense på 2 m. fra formålsområde VAG (annen vegggrunn / grøntareal).
- 1.1.15 Det er generelt forbud mot inngjerding. Etter søknad kan det tillates å gjerde inn et areal på 80 m² i tilknytning til hytta.
- 1.1.16 Flaggstenger og portaler tillates ikke oppført. Utendørs parabol-, TV-antennar og lignende innretninger skal monteres på vegg, ikke stikke over møne og plasseres minst mulig eksponert. Fargen til disse tilpasses i forhold til valgt farge til bygningene. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg.
- 1.1.17 Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnet eller sikringssonen rundt dette på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding om dette skal straks sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommunene slik at verneestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

(Krav om situasjonsplan)

- 1.1.18 Sammen med søknad etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan i målestokk 1: 200. Situasjonsplanen skal vise følgende:
- Topp grunnmur skal fastsettes ut ifra gjennomsnittshøyden av opprinnelig terreng for byggets planlagte plassering. Det plasseres en stikk i senter for planlagt bygg som viser kotehøyden for topp grunnmur. Topp grunnmur skal ikke være høyere enn maks 25 cm av snitthøyden. Det skal angis kotehøyder på husets inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta.
 - Eksisterende situasjon med tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisisiklinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse, (m/angivelse av møneretning og antall etasjer) evt. eksisterende bebyggelse på tomta og ledninger for vann og kloakk. Nordpil.

- Planlagt fritidsbolig med terrasser og evt. forstøtningsmurer.
 - Uthus eller bod som er tillatt på tomten.
 - Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
 - Ytre mål på huset, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
 - Terrengfall vist med terrengkoter, (eksisterende og nye) og høydetall.
- Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofil for alle 4 hovedfasader. Terrenghøyder i profil skal angis som kotehøyde over havet. Både eksisterende og nytt terreng skal vises i profilet.

(Om de enkelte tomtetyper)

1.2 Tomt nummer: 1, 2, 10, 11, 19.

Tomtestørrelse fra 0,70 daa til 0,71 daa. Disse tomter kjennetegnes med egnet flatt terreng for maksimal tomteutnyttelse på 85 m² BRA /105 m² BYA.

Det tillates oppført et hovedbygg med maksimalt 85 m² BRA/105 m² BYA på ett plan, bygningslengde maks 15m og bygningsbredde maks 8m målt ved veggliv. I tillegg tillates det et utstikk på hovedbyggets langside med maksimal lengde på 6,5m og maksimal dybde på 1,2m. Utstikket plasseres på midten av hovedbygningen og regnes med i maksimal tomteutnyttelse.

1.3 Tomt nummer: 3, 4, 5, 8, 9, 12, 18, 20.

Tomtestørrelse fra 0,75 daa til 0,91 daa. Noen av disse tomter kjennetegnes med at terrenget er delvis utfordrende. Utgangspunkt for bebyggelsens størrelse er arealet innenfor byggegrensen. Maksimal tomteutnyttelse 95 m² BRA /115 m² BYA.

Det tillates oppført et hovedbygg med maksimalt 95 m² BRA/115 m² BYA på ett plan, bygningslengde maks 15m og bygningsbredde maks 8m målt ved veggliv. I tillegg tillates det et utstikk på hovedbyggets langside med maksimal lengde på 6,5m og maksimal dybde på 2m. Utstikket plasseres på midten av hovedbygningen og regnes med i maksimal tomteutnyttelse.

På tomt nummer 5 og 8 kreves det sti eller trappeløsning for adkomst til hytta.

1.4 Tomt nummer: 15, 16, 17.

Tomtestørrelse er fra 0,62 daa til 0,69 daa. Disse tomter kjennetegnes med egnet flat terreng for maksimal tomteutnyttelse på 70 m² BRA/88 m² BYA.

Det tillates oppført et hovedbygg med maksimalt 70 m² BRA/88 m² BYA på ett plan, bygningslengde maks 13,5m og bygningsbredde maks 6,5m målt ved veggliv.

1.5 Tomt nummer: 6, 7, 13, 14.

Tomtestørrelse er fra 0,91 daa til 1,3 daa. Disse tomter kjennetegnes med egnet flatt terreng for maksimal tomteutnyttelse på 120 m² BRA/140 m² BYA.

Det tillates oppført et hovedbygg med maksimal 120 m² BRA/140 m² BYA på ett plan, bygningslengde maks 15m og bygningsbredde maks 10m målt ved veggliv.

Det er mulig å oppføre et tilbygg med maksimalt 35 m2 BRA/42 m2 BYA. Tilbygget kan stikke ut maksimalt 6,50 m fra hovedbygget. Overkant gulv tilbygg må være avtrappet i forhold til overkant gulv hovedbygg og tilpasses eksisterende terrengkote.

Reguleringsbestemmelser for Liastølområde (bebygd tomt nr. 5/72, 5/73, 5/91, 5/92, 5/93, 5/94 og ubebygd tomt nr. 33-41)

1.6 Bebyggelsen bør tilpasses eksisterende terreng.

Den samlede bebyggelse på hver enkelt tomt må ikke overstige 120 m2 bebygd areal BYA inkl. evt. uthus på inntil 15 m2 og anneks på inntil 25 m2. Bebyggelsen kan kun oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal oppføres som en bygning eller evt. flere samlet som et tun, maks 3 bygninger, med maks innbyrdes avstand på 4 m. Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22 – 28 grader. Takflate og fasader skal ha mørke og matte farger. Gesimshøyde må ikke overstige 260 cm. Kommunen kan bestemme sokkelhøyden og byggenes plassering i hvert enkelt tilfelle. Vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse m. v. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig.

Hyttetomtene skal ikke inngjerdes. Inngjerding av et mindre areal, (200 m2) rundt bebyggelsen kan tillates dersom hensynet til beitedyr eller andre spesielle forhold tilsier det.

For tomtene 34, 40 og 41 er det på plankart satt egne byggegrenser for å sikre avstand til bekk. Det skal ved byggemelding på disse tomtene gå frem hvordan planlagt bygg skal sikres mot vannføring i bekken.

Det forutsettes ikke innlagt vann i hyttene, jfr. forurensningsloven 6. Privat anordnes enten som utedo eller f. eks. biologisk klosett. Plassering av utedo må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Vann tas fra brønner i feltet. Vannkilder bør sikres mot forurensning og frost. De bør gjerdes inn.

Sammen med byggemelding skal det innsendes situasjonsplan i mål 1:500 eller 1:1000. Planen skal vise bebyggelse med høyder, evt. utvidelse m.v.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 VEG – (KV)

For Stavedalområde (tomt nr. 1-20):

V1 er eksisterende veg med bredde på 5 m. Innenfor området V2 og V3 kan det opparbeides kjøreveg med inntil 5 meters kjørebredde. Innenfor område V4-V6 kan det opparbeides kjøreveg med inntil 4,5 meters kjørebredde. Veger og parkeringsplasser skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidet.

For Liastølområde (bebygd tomt nr. 5/72, 5/73, 5/91, 5/92, 5/93, 5/94 og ubebygd tomt nr. 33-41):

Adkomst skjer fra FV 221 og privat inn til hyttefeltet. V7-V10 er eksisterende veger. Parkering vil skje på hver enkelt tomt.

Under utbygging av området skal det skiltes for å forhindre ulykker med gående/syklende langs vegene.

3. GRØNNSTRUKTUR (GV)

- 3.1 Områdene GV1 og GV2 er avsatt for å sikre eksisterende vegetasjon.
- 3.2 I sammenheng med utbyggingen tillates det, innenfor område GTV/IS, opparbeidet skiløypetrasè i kombinasjon med tursti.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (FL)

Områdene FL skal benyttes til natur- og friluftsmål for beboere i området, i kombinasjon med tradisjonell skogbruk. Hogst skal skje i samsvar med vernskogbestemmelsene i skogbruksloven. Ved hogst skal det tas hensyn til lokalklima og skjerming mellom bebyggelse.

5. HENSYNSSONER

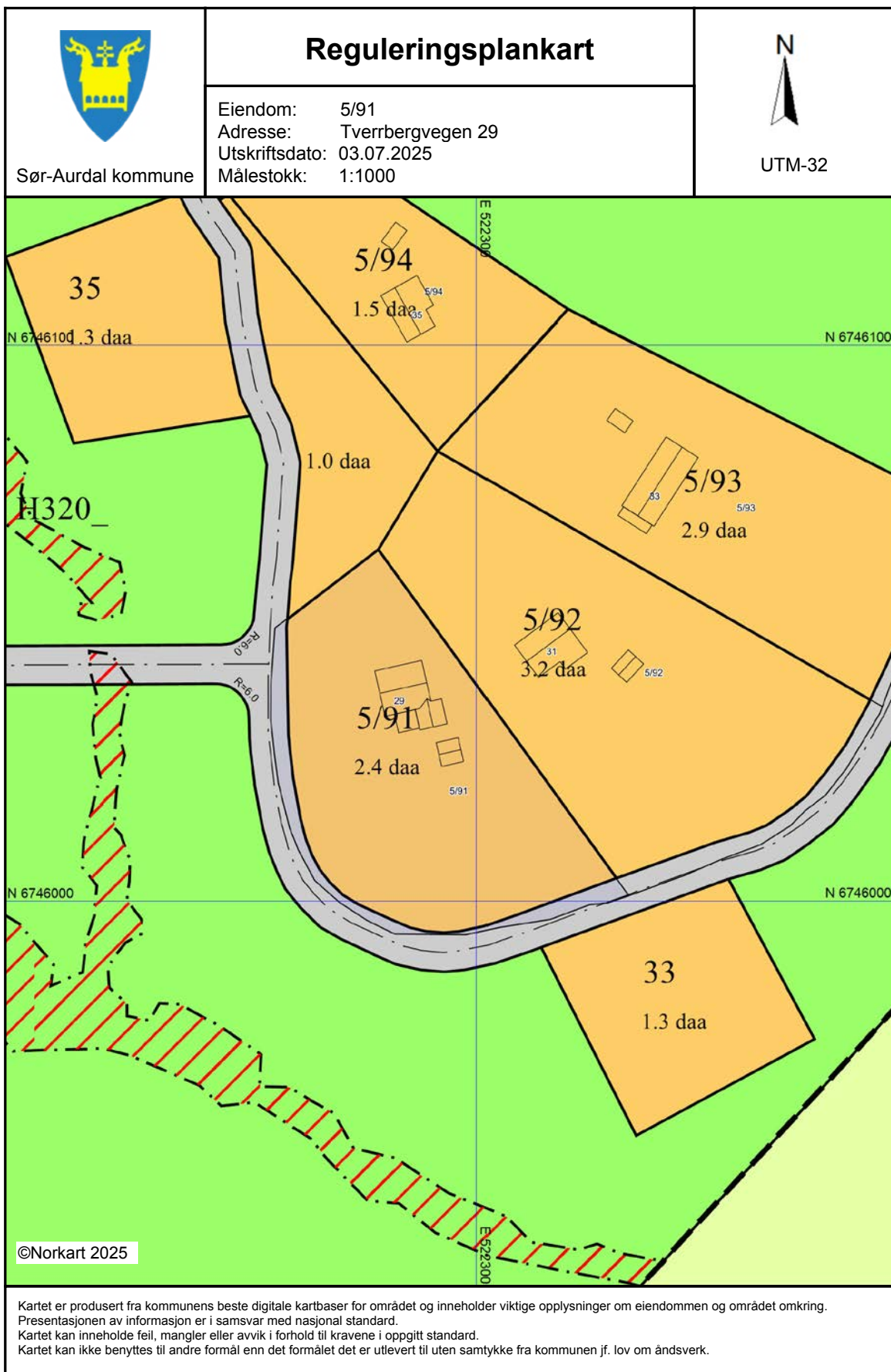
- 5.1 Områder vist som flomfareområder skal ikke bebygges.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 I Stavedalområde (tomt nr. 1-20) skal alle bygg for opphold tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Før det gis tillatelse til utbygging av planområdet må det foreligge godkjent plan for vann/avløp.
- 6.2 Tverrbergvegen skal utbedres når 5 av de nye hyttetomtene er fradelt.

7. FELLESBESTEMMELSER

- 7.1 Fordeling av strøm skal skje ved jordkabel.
- 7.2 Overflatevann skal ledes bort i åpne grøfter. Stikkrenner og flomveger skal dimensjoneres i hht. konklusjonene i Flomfarerapport 2018-01-010 fra Sunnfjord Geo Center AS. Takvann ledes direkte ut i terreng. Terreng rundt byggverk skal ha fall 2 % i en avstand på minimum 3 meter. Dagens drensveier skal opprettholdes.



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.</i>
	Områdeforjord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>
	Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Faresone - Flomfare
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift radius



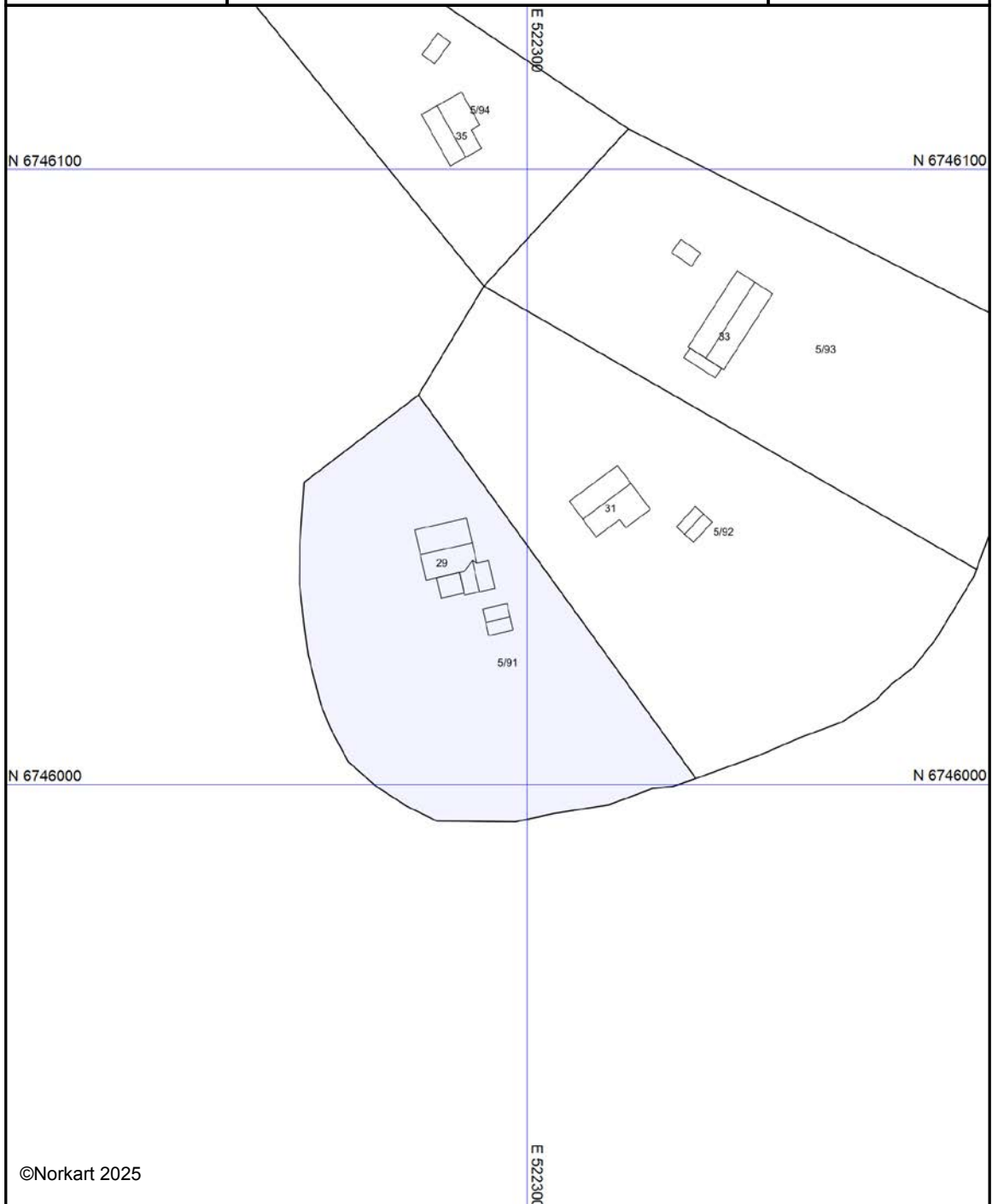
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/91
Adresse: Tverrbergvegen 29
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

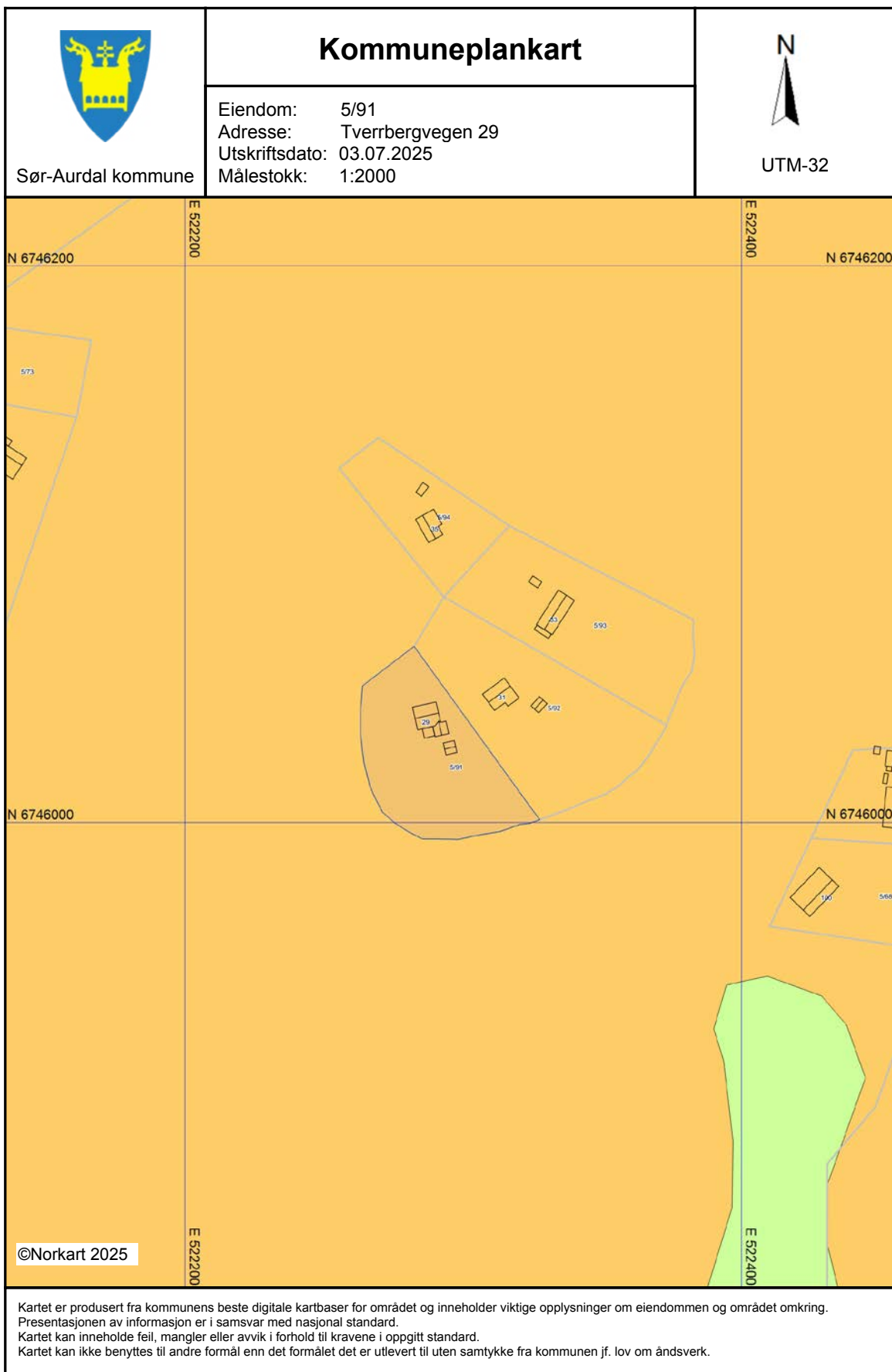


UTM-32



©Norkart 2025

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



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
 Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
 Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål

Eiendom	3449 5/91		
Utskriftsdato	03.07.2025	Antall datasett	99

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

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

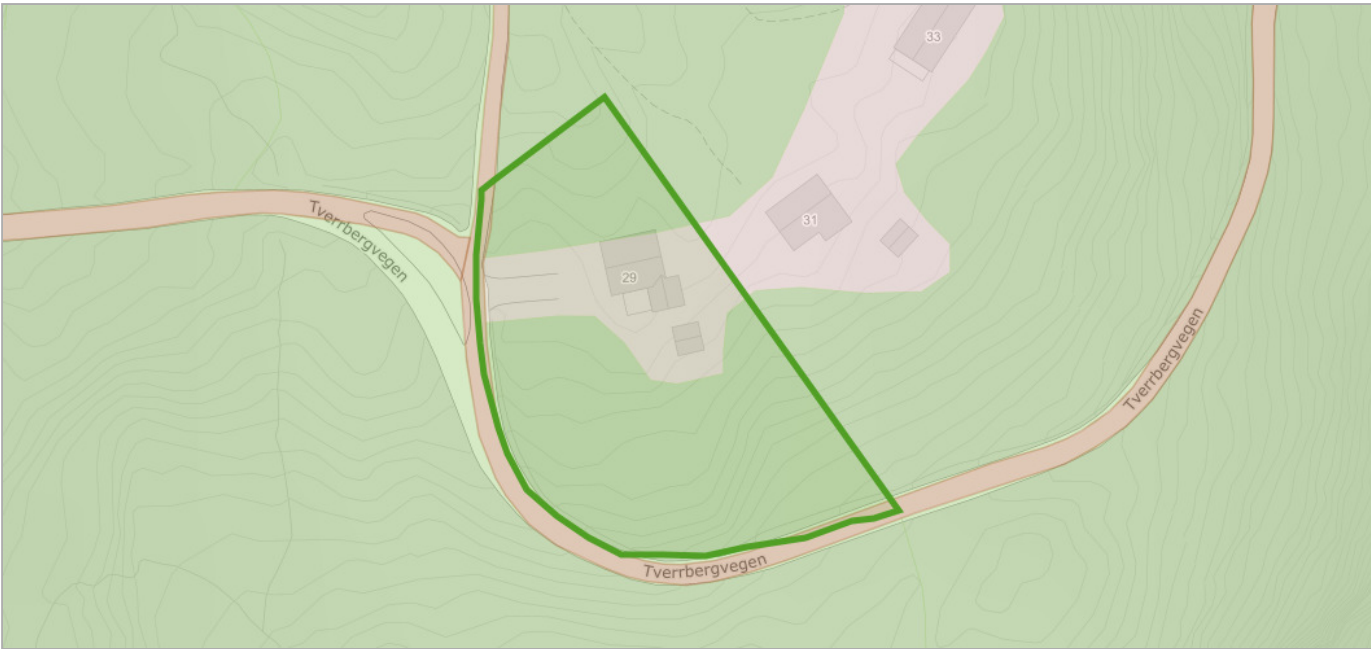
6 Berørte datasett

- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Vernskog

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kilde	Geovekst	Versjon	01.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

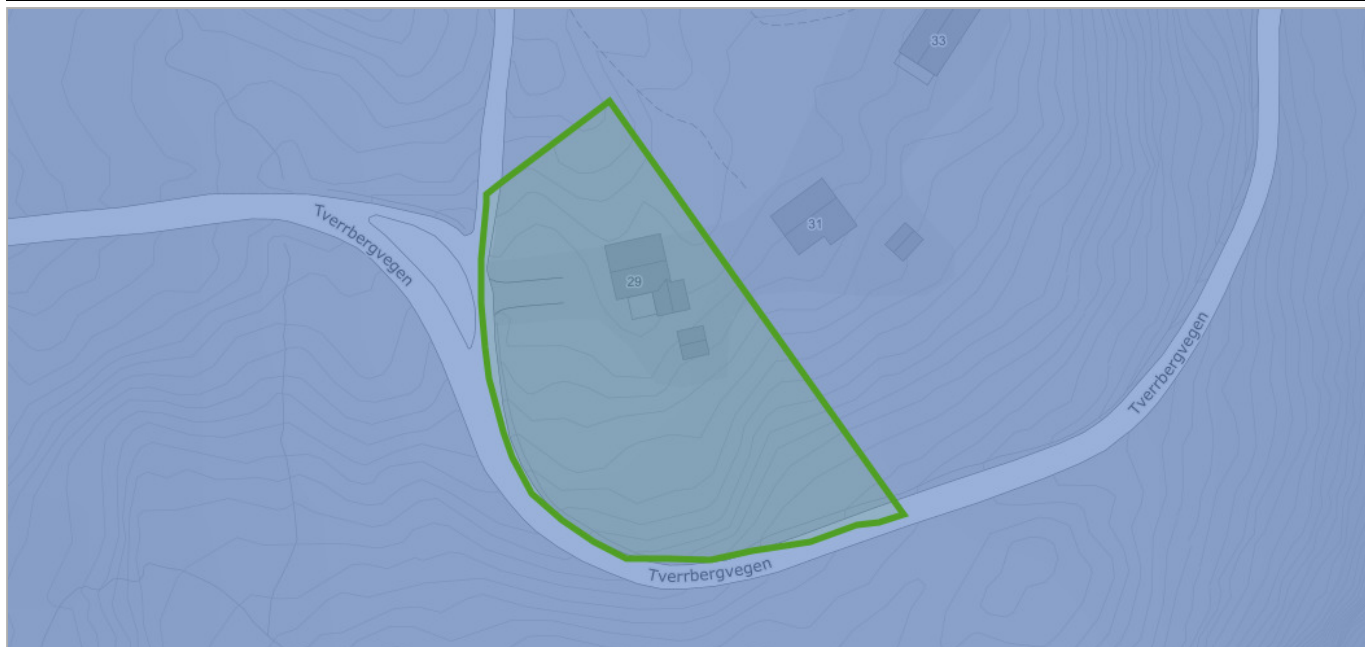
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Samferdsel	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-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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

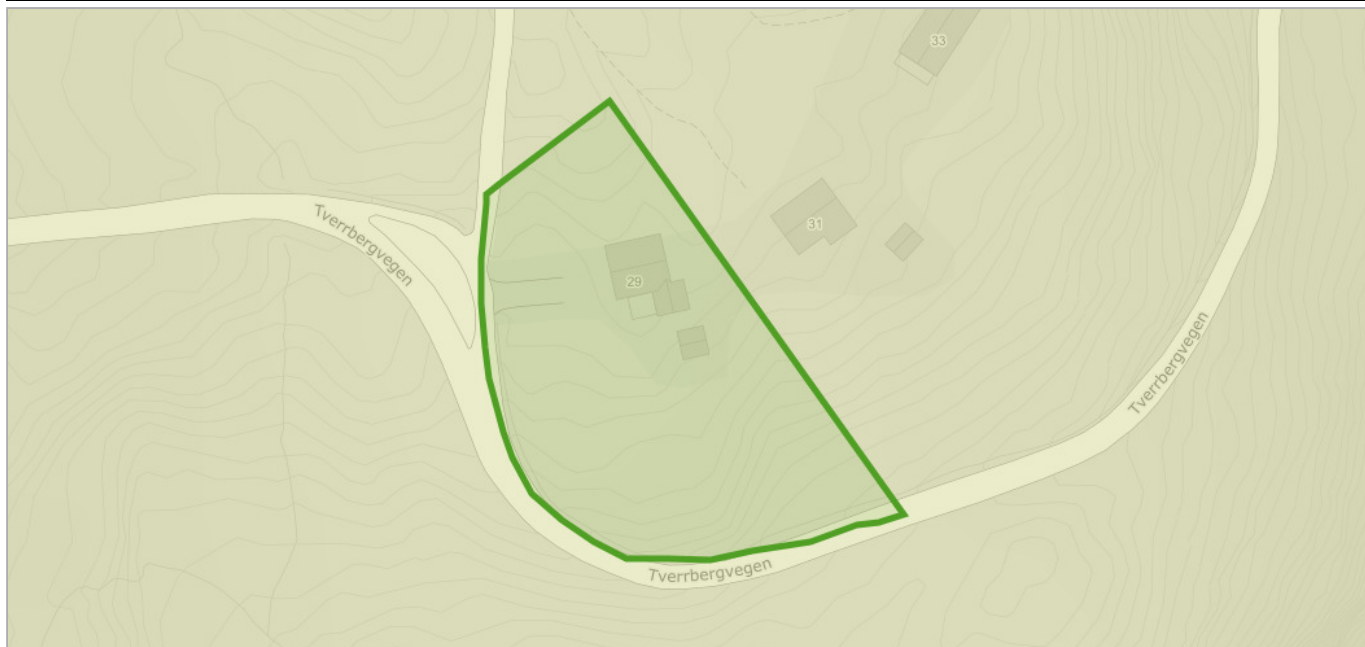
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

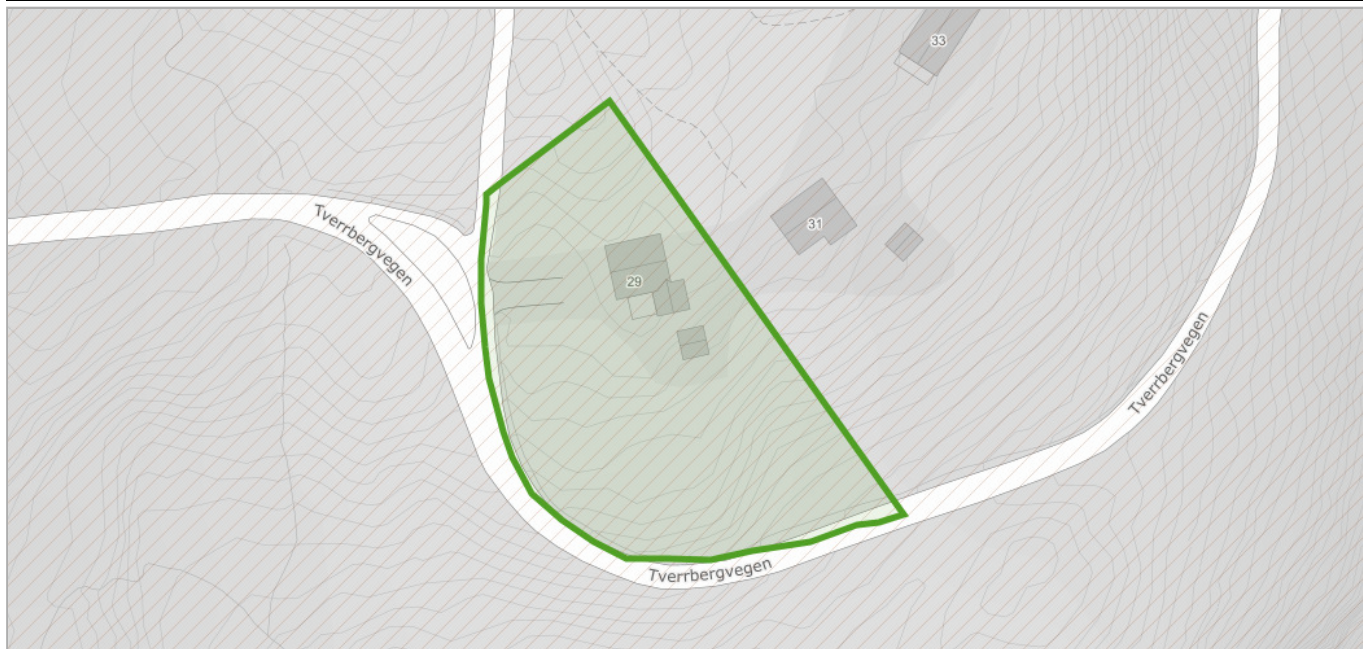
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

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

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

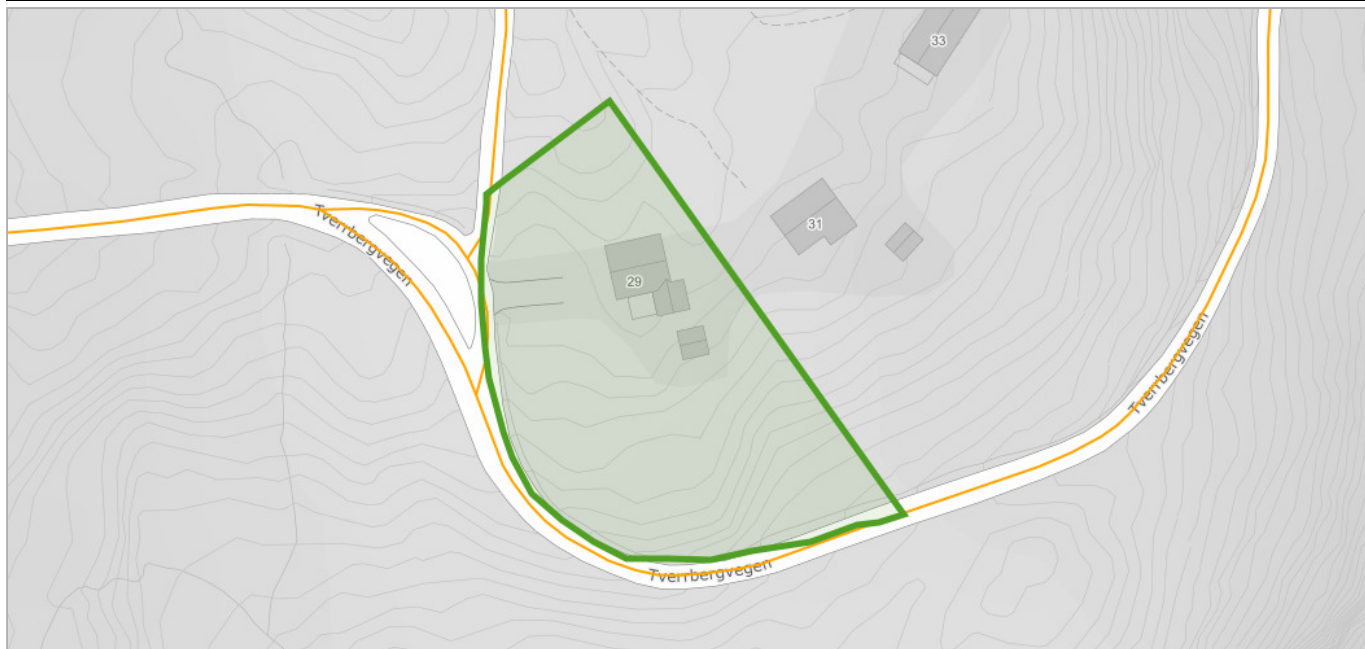
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
REINÅ	Reinli

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	09.06.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	1224	2
veglenke	P	98642	1

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



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:
04.07.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tverrbergvegen 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: 03.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tverrbergvegen 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	1 974,00 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	4 570,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	543200 prom	4.00	1/1	0 %	2 173,00 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	4 896,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 03.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 183944301

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 194952848

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Tverrbergvegen 29, 2933 REINLI

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183944301

BruksenhetId	183944371	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194952821	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183944371.

BruksenhetId	183944302	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	194952848	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tverrbergvegen 29, 2933 REINLI

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183944302.

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: 03.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tverrbergvegen 29, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

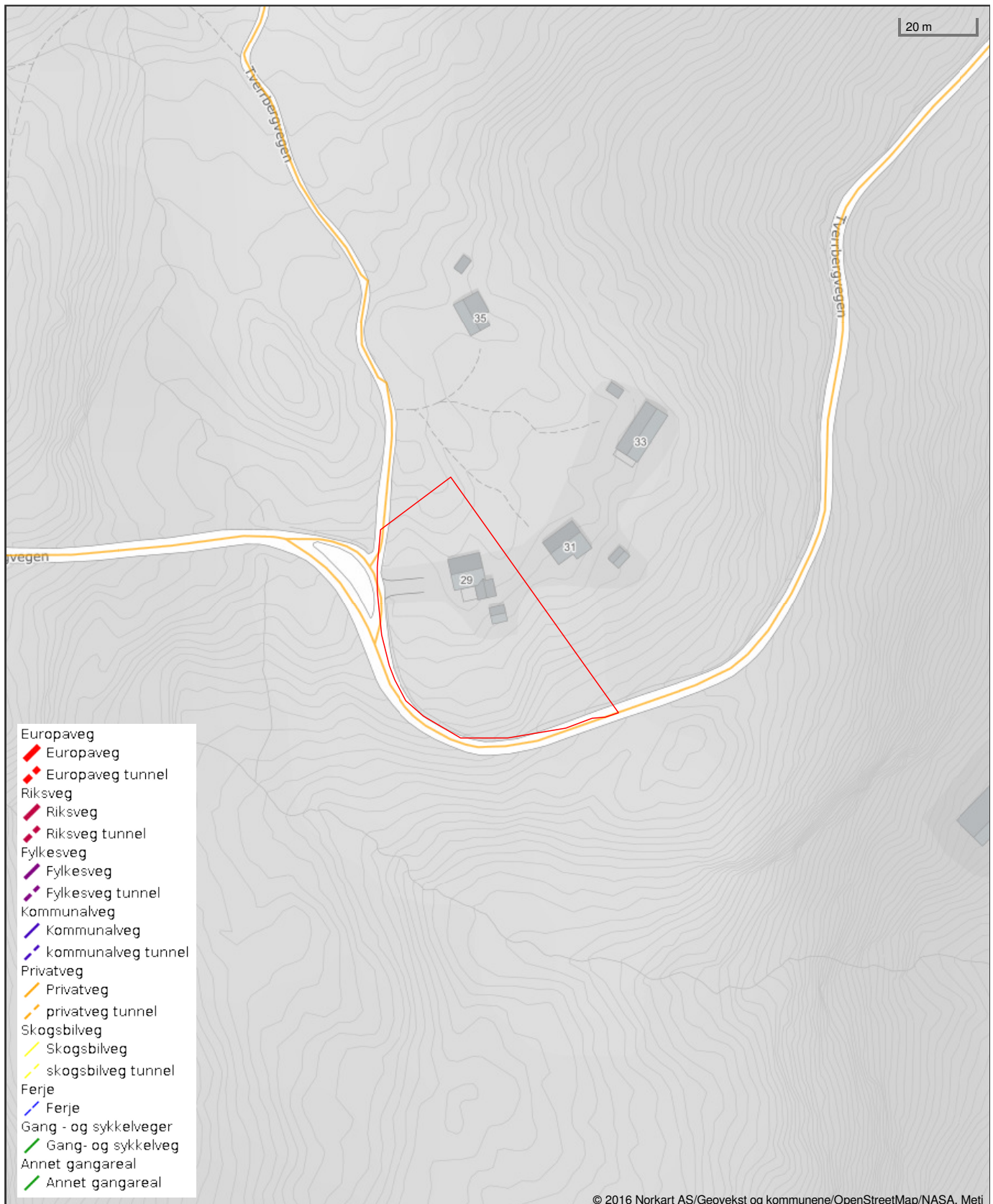
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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.



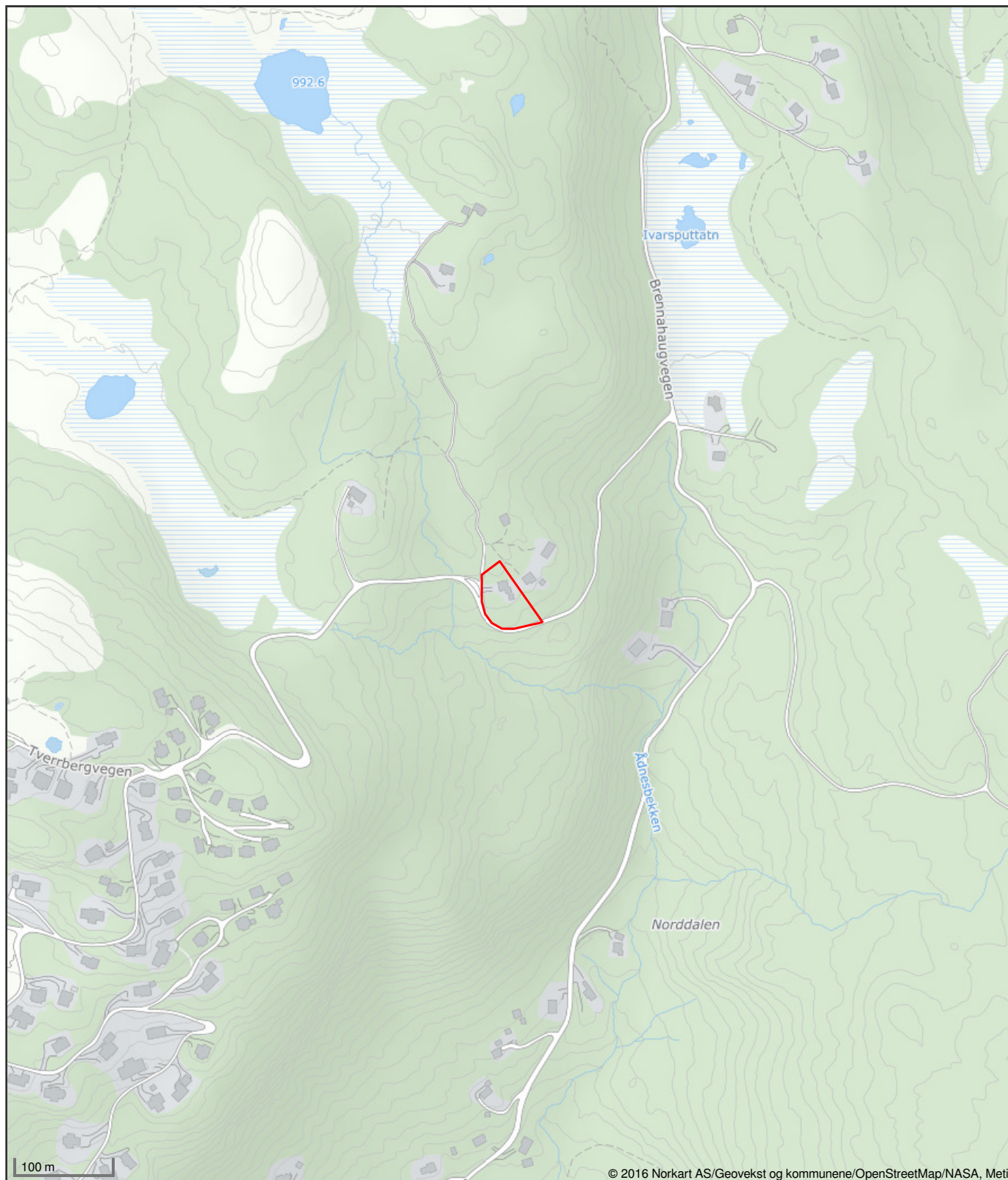
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 5/91//



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 - 5/91//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Kristian G. Strøm <kristian.strom@sae.no>
Sendt: onsdag 9. juli 2025 14:45
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Ole Jørgen Bergene; Sør Aurdal Energi Firmapost
Emne: Svar: Mulighet til å koble seg på strømnettet for Tverrbergvegen 29

Hei,

Det er per i dag ikke utbygget strømforsyning til dette området.

Med vennlig hilsen
Kristian Grimsrud Strøm

Telefon: 61347400/Mobil: 91179028
Epost: kgs@sae.no



Fra: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Dato: fredag, 4. juli 2025 kl. 10:44
Til: Kristian G. Strøm <kristian.strom@sae.no>
Kopi: Ole Jørgen Bergene <ole.bergene@sae.no>
Emne: VS: Mulighet til å koble seg på strømnettet for Tverrbergvegen 29

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 3. juli 2025 14:31
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Mulighet til å koble seg på strømnettet for Tverrbergvegen 29

Sør Aurdal Energi AS
Valdresvegen 1129
2936 Begnadalen



Skatteetaten

Dato
03.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 5 Bnr 91 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tverrbergvegen 29, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 252 813

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 91 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	29.08.2025 kl. 02.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	29.08.2025 kl. 01.45

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tverrbergvegen 29**
 Gatenr: **1224**
 Kommune: **SØR-AURDAL**
 Postkrets: **2933 REINLI**

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET.
 UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE
 BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1021065-1/200 20.08.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 21:00
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Gave
FINSETH FRODE
 FØDT: 03.12.1958

Påtegning til hjemmel:

2013/964479-3/200 07.11.2013 **SÆREIE IFØLGE SKJØTE**
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1021065-1/200
 GJELDER: **FINSETH FRODE**
 FØDT: 03.12.1958

2021/1021065-2/200 20.08.2021 **SÆREIE IFØLGE SKJØTE**
 21:00
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1021065-1/200
 GJELDER: **FINSETH FRODE**
 FØDT: 03.12.1958

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:

1972/1990-3/21 10.05.1972 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1972/1989-1/21 10.05.1972 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 5
BNR: 5

2020/1074916-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 5 BNR: 91

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1972/1990-2/21 10.05.1972 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 240
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 241
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 242
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 243
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 244
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 245
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 246
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 247
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 248
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 249
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 250
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 251
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 252
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 253
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 254
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 255
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 256
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 257
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 258
Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 259
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

FORELØPIGE REGISTRERINGER

2025/1009774-1/200 28.08.2025 **SLETTING EX OFFICIO** **FORELØPIG**
21:00
GJELDER: BRUKSRETT 2013/964479-5/200

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

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 13-10-1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Dokken

g.-nr. 5 br.-nr. 5 av skyld mark 0,27 i Sør-Aurdal

kommune. Forretningen er forlangt av Kolbjørn Stavedal

2933 Reinli

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsopptegnelse legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ selger og samtlige skylddelingsmenn

Av naboer:³⁾ Man fant det ikke nødvendig å tilkalle nabo,

Mennene valte til formann Ottar Sofiebråten

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

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-
duktiv skog 0 dekar, annet areal 1,9 dekar. I alt 1,9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Tomta ligger i Stavedalen ved vegen fra Ivarsputten til teigen.

Vend.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing 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 1/4 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 unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene 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).



Grensa tar til i nedsatt delestien ved nevnte veg, og i grensa med tomt nr 13, følger denne grense 75 m i nordlig retning går derfra 17 m i vestlig retning mot vegen og følger derfra langs vegen 102 m tilbake til utgangspunktet, Ved nevnte punkter er delesteiner satt opp .

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

Nei,

2. Finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Mr Hytte.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

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

Alt som før

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ~~0,01~~ 0,27 uten fradrag

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 5 dekar, annet areal 793

dekar. I alt 798 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Tomt nr. 12 Rydalen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøper.

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

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

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

Ottar Sofiebråten Nils Løllsgård Ottar Røhne

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:

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

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

.....
formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

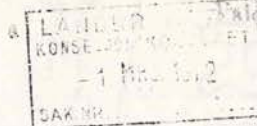
..... den 19.....

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 5 b.nr. 91



stempel kr. 40,-

Dagbok nr. 199019 72. 10/5
Sjøsnes sorenskriverembete kont.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kolbjørn Stavedal

2933 - Reinli

født 7/9-1920
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arne Finseth

adr. Toppås.vn 3.B 1346 - Gjøttum

født 9/1-1932
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Pynten (Tomt nr. 12)

g.nr. 5 br.nr. 91 av skyld m.k. 0.01 i Sør - Aurdal herred')

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 4.000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Ved bygging må en rette seg etter bygningsloven
gjeldende for Sør Aurdal kommune.

Avfall og søppel (spesielt fra kjemikalieklosset) skal nedgraves slik at drikkevann ikke forurenses og slik omgivelsene ikke generes. Tomteeieren / byggherren skal gi fri grunn til anlegg av, veg, vann, kloakk, stolpefester for elektrisk kraft og telefon m.m. hvis slike felles anlegg føres fram til eller over tomten, og skal delta forholdsvis i slike anleggs kostnader og vedlikehold av slike anlegg- dersom han selv har nytte av dem. Uten tillegg til kjøpesummen skal kjøperen ha fri adkomstvei til tomten og rett til vann til husbehov på selgerens eiendom.

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



2933 - Reinli

den

25/11- 1971

Kollin Staudal

(Utstederens underskrift)

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

*Olav Sigvartsen**Ingunn Trammes*

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig 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 eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

2933 - Reinli

den

25/11- 1971

Ingunn Staudal

(Ektefellens underskrift)

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

*Olav Sigvartsen**Ingunn Trammes*

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Nabolagsprofil

Tverrbergvegen 29

Høyde over havet

958 m



Offentlig transport

Stavedal Linje 310	4 min 2.1 km
Bøle Linje 310	4 min 2.5 km

Avstand til byer

Fagernes	33 min
Gjøvik	1 t 22 min
Oslo	2 t 32 min
Bergen	228.5 km
Trondheim	291.6 km

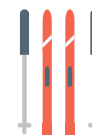
Ladepunkt for el-bil

Bagn	14 min
Circle K Bagn	15 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 242 m
- 746 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

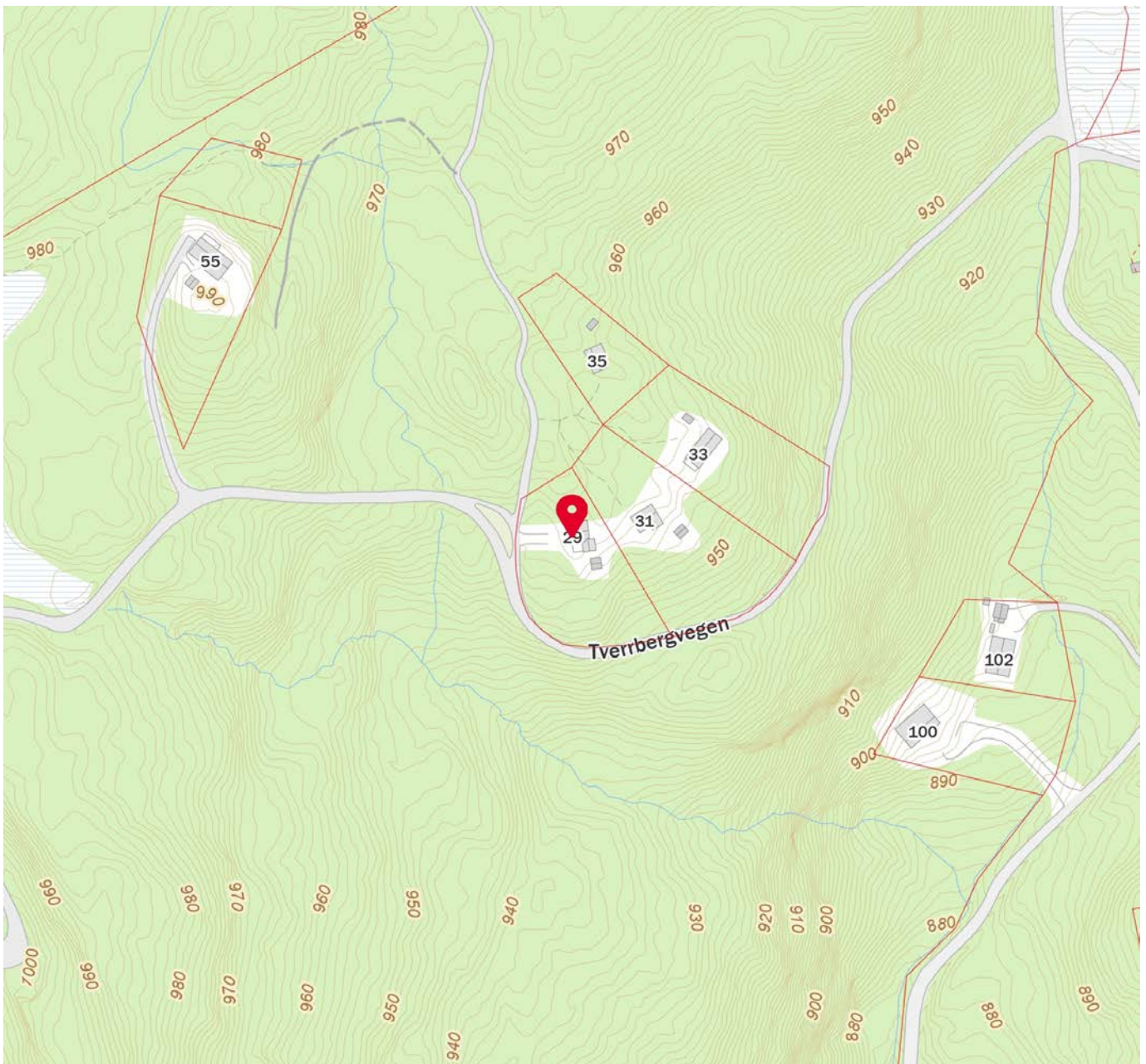
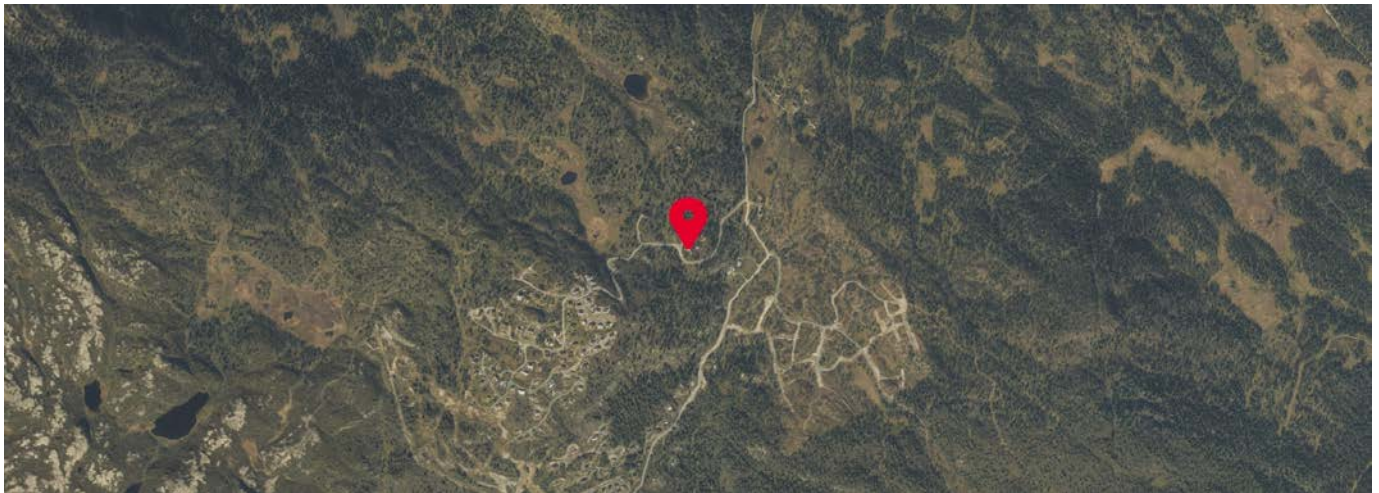
Reinli Stavkyrkje	9 min
Valdres Golfklubb	23 min
Fagernes kulturhus	33 min
Valdres Folkemuseum	34 min
Hellebekk turistsenter	41 min

Sport

Reinli skule gymsal Aktivitetshall	9 min 7.2 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	9 min 7.2 km
Valdres Treningssenter	32 min

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	14 min 11.3 km
Spar Bagn Post i butikk	15 min 11.8 km



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



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tverrbergvegen 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre