

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 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 104 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 254 990,-  
**Selger:** Martin Torjussen Nonnekes  
Mette Nonnekes Torjussen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 113/113 kvm  
**Tomtstr.:** 1659 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 11, bnr. 241  
**Oppdragsnr.:** 1201240143

# Delikat og innbydende eiendom i 8" laftet tømmer og med vakker bruk av Wallstone.

Denne vakre og gjennomførte eiendommen ligger fritt og usjenert til nær friarealer i Ølneseter Hyttegrend. Her er det meget gode solforhold og nydelig utsikt til store fjellområder. Området er kjent for sitt fine turterreng, hvor en vinterstid kan glede seg over fantastiske skiløyper ca. 30 m fra hytta.

Hytta er oppført i 8" laftet tømmer, har vakre vinduer, torv på taket og tretakrenner med kjettingnedløp. Grunnmur og pipe er råkoppforblendet med vakker Wallstone, det samme er den åpne terrassen, hvor det også er et innbydende spabad.

Inne i hytta er det åpent og vakkert med kraftige tømmervegger og mønet himling med tømmeråser i de fleste rom. Her er det pent kjøkken og delikat bad, to soverom og romslig hems (lav takhøyde) m.m. Totalt 10 sengeplasser.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	72
Informasjon fra kommunen .....	77
Energiattest .....	117
Informasjon om el-anlegg .....	118
Bekreftelse på formuesverdi .....	119
Grunnbok og tinglyst dagbok .....	120
Nabolagsprofil .....	124
Budskjema .....	134

# Om Fjellreksla 53

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 113 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Vindfang, entré, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, gang, bad og bod.

2. etasje

BRA-i: 7 m<sup>2</sup> Sove-/oppholdsrom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m<sup>2</sup> Ca. 5 m<sup>2</sup> overbygd inngangsparti + ca. 36 m<sup>2</sup> åpen markterrasse ut for inngangspartiet + ca. 19 m<sup>2</sup> overbygd gavltterrasse ut for stue samt biinngang.

### Ikke målbare arealer

2. etasje/Loftsetasje: 16 m<sup>2</sup>

- Loftsetasje:

Det er over kjøkken og spisestue del etablert en loftsetasje med bla. oppholdsmuligheter og sengeplasser.

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 23 m<sup>2</sup>, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger med tømmeråser ned mot knevegger på begge sider av rommet. Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm. Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet bruksareal på 7 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet. Etter dagens regelverk kan loftsareal i hytte/bolig benyttes som oppholdsrom/rom for varig opphold.



Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting. Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at etasjen ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer. For småhusbebyggelse ellers er utgangspunktet at det skal være minst en utgang fra hvert plan, men det er altså gitt unntak for mellomplan med loftsplan.

I dette tilfellet er dette hensyntatt ved at det åpen forbindelse til underliggende plan samt at vindu aksepteres som alternativ rømningsvei.

Uthus:

Rom for ved og redskaper - ikke målbare arealer.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 60 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 5 kvm overbygd inngangsparti.

- 36 kvm åpen markterrasse ut for inngangspartiet.

- 19 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue samt biinngang.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 60 kvm.

---

Areal i salgsopgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

ytre begrensinger som rekkverk ol.

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1659 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Trivelig eiertomt åpent og fritt beliggende på en liten kollen i hellende terreng. Her er det solrikt og fritt, grensende til friareal.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Drømmer du om nydelig utsikt, solrike dager, vakkert turterreng og en innbydende eiendom med god plass til hele familien? Da bør du besøke Fjellreksla 53 hvor solen skinner fra tidlig morgen til sent på kveld, hvor bebyggelsen er gjennomført og pent tilpasset naturen, og turterrenget, ja det inviterer til aktive dager året rundt!

Fjellreksla 53 ligger på Bagn Vestås, i vakre Ølneseter Hyttegrend, og har fantastisk utsikt til store fjellområder. Her kan en nyte vid og vakker utsikt mot Lillehammer i øst, mot Oslo i sør og mot Telemark og Hallingdal i vest. Utsikten kan gjerne nytes fra hyggelige uteplasser på den pent opparbeidede tomten, eller inne fra hytta som er lys og innbydende med mange store vinduer. Hyttefeltet har ingen gjennomgangstrafikk, og selv om en ligger i et større hyttefelt, er det her store friarealer rundt hytta som ligger ca. 945 moh.



Området er kjent for sitt fine turterreng sommerstid med stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelture. Et av mange populære turmål er Bjøndalskampen (1.159 moh), og om høsten kan en delta i "Bjøndalskampen opp", som er et populært motbakkeløp med mange deltagere. Bjøndalsrunden på sykkel byr også på mange spennende naturopplevelser i tidvis litt mer krevende terreng. Fot- og sykkelturene kan tilpasses alle, både unge og eldre, store og små, i lunt terreng om det skulle blåse litt, eller opp i høyden når høsten og luften er på sitt klareste. Selger anbefaler gjerne Nystølsvarden som er Golfjellets høyeste punkt i nærområdet, og på turen kan en gjerne finne både blåbær og tyttebær, og kanskje multer på noen av de store myrene i området. Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og tjern, og muligheter for småviltjakt i Bagn og Reinli Sameige.

Her er det bare å spenne på seg skiene og gå ut i et flott løypenett med milevis av oppkjørte skiløyper i vakker og variert natur. Nærmeste løype er ca. 30 m fra hytta, så hva med en tur opp på Bjøndalsfjellet? Eller bare fortsette videre innover til Søndre- og Nordre Fjellstølen, over til Tisleidalen, eller kanskje i motsatt retning mot Hedalen. Her er mulighetene mange! For de som ønsker en aktiv dag i alpinbakken er det ca. 30 minutters kjøring både til Stavadalen Skisenter og til Valdes Alpinsenter i Aurdal. Til Hemsedal er det omlag 1 times kjøring.

Ølnesseter Hyttegrend ligger rett opp for veien mellom Bagn og Gol, noe som gjør det lett å besøke butikker, serveringssteder og aktiviteter i både Valdres og Hallingdal. Fra hytta er det ca. 4 mil til Fagernes, og for de som ønsker en tur på Valdresflya, eller samler på 2000-meters topper i Jotunheimen, så kan turen fin starte herfra på morgenkvisten. Det er også ca. 4 mil til Gol, og dermed ikke så lang til verken Langedrag Naturpark eller til Bjørneparken i Flå med morsomme opplevelser for hele familien. Fra Bagn Vestås er det heller ikke så langt inn til Vassfaret, som har en kjent og spennende historie.

Med en lekker eiendom som denne, kan det være fristende å bare bli ved den, og nyte gode dager i vakre omgivelser. Skulle en likevel ha lyst ut på noe, men ikke vet akkurat hva, kan det være lurt å kikke innom nettsidene til [valdres.no](http://valdres.no). Her er kan en se mye av det Valdres og nærmiljøet har å tilby, som f.eks. brettspadling (SUP) på elva Begna og juvvandring i Hølerajuvet.

Fra Fjellreksla 53 er det ca. 13 km til kommunesenteret Bagn med kjøpesenter, butikker, bensin, servering, legesenter m.m. Her er det også ladestasjoner for el-biler, både ved Valdrestunet og Coop Prix. Om en får lyst til å sykle til butikken/landhandelen, eller kanskje kjøpe seg en bedre middag, er det ca. 5 km til Ellingsæter Sport og Turistsenter som ligger langs veien mellom Bagn og Gol.

#### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Hytte og uthus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstkantoret Valdres v/ Gudbrand Sælid

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte i 1,5 etg i håndlaftet tømmer samt mindre frittstående vedbod.

Tomten måler 1659 kvm fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer. Noe nivåsprang. Naturtomt.

### **Fritidsbolig**

Byggeår: 2012. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget er registrert igangsatt 10.01.2012. 2012 settes som byggeår. Tilbygg: 2018. Det ble i 2017/2018 foretatt ett mindre tiltak ved å bygge inn ett mindre areal av overbygd terrasse til biinngang samt bod. Tiltaket er omsøkt og godkjent i kommunen i 2019.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kundetilpasset modell fra Latlaft. Produsert eksternt, tatt ned og reoppført på stedet av laftelag fra produsent sammen med lokale håndverkere.

Forøvrig bygd i kraftig 8" laftet svilltømmer med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert byggegrube. Utvendige fasader da i laftet tømmer, smårutede vinduer, torvtekket saltak mm. Innvendig med 1-stavsparketter, dels støpt med flissatte overflater.

Laftede vegger/veggoverflater samt bindingsverkskonstruksjon på sist etablert del ved etablering av rom i del av overbygd gavlterrasse. Peis i stue med støpejernsinnsats og elementomramming samt forblendet 'wallstone' på pipen.

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm, samt



sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden. Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette

beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.

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

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.

Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.

Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.

Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

- Påviste avvik:

Besiktigelsen viste helningsavvik på gulvene i loftsetasjen som følge av understående tømmervegger uten naturlig belastning - derav manglende synk.

Skifergulvet på uteterrassen ses med løse skiferfliser - hele arealet.

Påvist skade i skiferflis på overbygd inngangsparti.

Uthus

Byggeår: 2012. Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Vedbod på ca 6 kvm med lavere innvendig høyde/ikke målbare arealer.

Uisolert og enklere bygg med gitte bruksområder, et rom for ved og redskaper.

**Verditakst**

Kr 4 200 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært.

Satt inn ny varmtvannsbereder. Arbeid utført av Aurdal Rørleggertjenester

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja,

kun av faglært. Ny Varmtvannsbereder. Arbeid utført av Aurdal rørleggertjenester

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Byttet

termostat varmekabel bad og koblet varmtvannsbereder. Arbeid utført av Et Elektro

Tilleggs kommentar:

Vi har hatt hytta siden 28 okt. 2023 så vi har ikke veldig god kjennskap til eiendommen

det er noen løse fliser på terrassen og litt dårlig fuging.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger opplyser at lokket på spabadet bør byttes.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, entré, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, gang, bad og bod.

Loftesetasje med: Sove-/oppholdsrom med lavere takhøyde. (Gulvareal ca. 23 m<sup>2</sup>),

Ca. 5 m<sup>2</sup> overbygd inngangsparti.

Ca. 36 m<sup>2</sup> åpen markterrasse ut for inngangspartiet.

Ca. 19 m<sup>2</sup> overbygd gavlterrasse ut for stue samt biinngang.

Uthus:

Rom for ved og redskap.

### **Standard**

Denne vakre og gjennomførte eiendommen ligger fritt og usjenert til nær friarealer i Ølneseter Hyttegrend. Her er det meget gode solforhold og nydelig utsikt til store fjellområder.

Hytta er oppført i 8<sup>n</sup> laftet tømmer, har vakre vinduer, torv på taket og tretakrenner med kjettingnedløp. Grunnmur og pipe er råkoppforblendet med vakker Wallstone, fliser med steineffekt. Samme vakre bruk av Wallstone er det på den åpne terrassen, hvor det også er et innbydende spabad. Terrassen er romslig med fin plass til utemøbler, har stemningsfull belysning og i hjørnet hvor spabadet står er det Wallstone forblendede legger. På gulvet er det vakre skiferfliser. Hytta har også en stor, overbygd terrasse hvor en i usjenerte omgivelse kan nyte solen til sent på kveld.

Inne i hytta er det åpent og vakkert med kraftige tømmervegger, mønet himling med



tømmeråser i de fleste rom, pene dørromramminger og store, flotte vinduer. I stue og kjøkken er det gulv med eikeparkett/heltre eik.

I stua kan en nyte vid utsikt utover området og kjenne god varme fra peisen, hvor pipe og brannmur er forblendet med Wallstone. I stua er det også montert luft til luft varmepumpe. Det er dør med glassfelt ut til gang, og videre ut til den overbygde terrassen. Fra gangen er det også adkomst til bod med god lagringsplass.

Fra stua er det delvis åpent inn til kjøkken med hyggelig spiseplass. På kjøkkenet er det bjelker i himlingen og lys, innholdsrik kjøkkeninnredning, spesialtilpasset for ekstra god utnyttelse av rommet. Innredningen har lyse, profilerte fronter med glassdører på noen av overskapene. Heltre benkeplate i heltre eik med oljede overflater, samt fliser på benkeplate nær koketopp. Nedfelt vaskebeslag med en kum og avrenningsplate. Innredningen har innbyggingsprodukter med koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Avtrekksventilator med utkast gjennom vegg.

I hytta er det et lyst og delikat bad med flislagt gulv med varmekabler. Lyst servantskap med heldekkende servant. Frittstående dusjkabinett og toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Ny benkebereder fra 2023 er også plassert her.

I hovedetasjen er det to innbydende soverom, begge med plassbygde senger. På det ene soverommet er det dobbeltseng med enkeltseng over. På det andre soverommet er det familiekøye, hvor overkøyen har fin omramming.

Fra hyttas åpne entré er det sambatrapp opp til loftsetasje med et hyggelig oppholds- / soverom. Her er det lavere takhøyde, men romslig og koselig med mønet himling og flotte tømmeråser. Det er god plass til sittegruppe, leker eller kanskje en kontor plass om en ønsker det, og lang ytterveggene er det fine, plassbygde senger med til sammen fire sengeplasser.

I hytta er det også et romslig vindfang med flislagt gulv og varmekabler. Fra dette er det utgang til hyttas overbygde inngangsparti og den åpne terrassen.

På tunet er det et lite uthus med plass til ved og redskap.

--

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

Fritidsbolig

Utvendig

## Nedløp og beslag, TG2

Plassbygde tretakrenner med beslag og bærende kroker samt kjettingnedløp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- 1. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft. 2. Nedløpskjettingen fra takrenner er ført direkte til terreng, uten at det her ses noen form for etablerte rørføringer eller annet for å lede bort takvannet fra murlivet, hvor vannet vil ha naturlig fordrøyning jfr. oppkultet og drenert byggegrube.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- 1. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert. 2. Eiers ettersynsansvar med å lede vekk vannet fra vegglivet.

## Vinduer, TG2

2-lags energivinduer med trerammer og smårutet inndeling. Åpningsvinduer med haspelåsnings og sidehengslinger. Industrielt behandlet overflate. Utvendige profilerte omramminger med synkemonn etablert i øvre tverramme/tverrstykk. Innvendige gerikter i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Vinduer fra byggeår. Det er ikke benyttet/montert beslag på øvre omrammingsdel - ettersynspunkt jfr. event. slagregn og vanninntrengninger. Nedre vannbrett på vindusorammingene ses også å bare ligge inntil nedre vinduskarm, og ikke inn under karmen til dryppkant. Det ses da spalte mellom vannbrettet og vinduskarm, noe som tilsier vanninntrengning bak vannbrettet og inn mot tømmervegg.

Tiltak:

- Det må beregnes etablert beslag over øvre omrammingslist.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Det er etablert overbygd inngangsparti på ca 5 kvm samt overbygd gavlterrasse på ca 19 kvm. Større, åpen solterrasse etter nedre langside av hytten på anslagsvis 35/36 kvm. De overbygde arealene er bygd opp med kraftige, profilerte bærestolper i skåret utførelse. Stolpene er etablert ned til faste punkter og har justeringsskruer (antatt/forutsatt). Støpte og skifersatte gulv ut for inngangsparti - vegg areal med wallstone som utv. fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spaltegulv og underliggende materialvalg forutsettes impregneret. Støpte



platefundamenter antas markisolert ihht termiske beregninger. Det ses uimpregnerte materialer ned til terreng i forbindelse med øvre del av overbygd gavlt Terrasse/ nyetablert biinngang og bod. Det er påvist skade/løse skiferfliser på den åpne terrassedelen ut for inngangspartiet.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må beregnes at samtlige overflater flekkes av og at det beregnes lagt nye skiferfliser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

1. etg: Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner. Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn. 2.etg: Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger. - Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Besiktigelsen viste helningsavvik i gulvene i hems/loftsetasjen som følge av at underliggende tømmervegger ikke har tilstrekkelig belastninger og dermed ikke oppnår tilfredsstillende synk.

Tiltak:

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

Pipe og ildsted, TG2

Murt elementpipe med peisovn. Råkoppeforblendet med Wallstone innvendig og utvendig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avdekningen på pipetopp anses å være noe liten i forhold til formålet, da den ikke går ut over utsiden av forblendet fasade.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Merk eiers vedlikehold- og ettersynspunkter på pipen over tak.

Innvendige trapper, TG2

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i entre, og går som en retrapp opp til rommet (Sambatrapp).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
  - Heltre trapp med åpne trinn utforet og tilrettelagt ihht noe brattere adkomst (Sambatrapp med innskårne trinn tilfredsstillende ikke funksjons- og forskriftskravet). Det ses å mangle barnesikringer i bakkant på trinnene samt manglende håndrekk til vegg. Videre ses det at trappen er for smal ihht de gitte anbefalinger.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
  - Trappen fungerer slik den etablert - merk avvikene.

## Våtrom

### 1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Baderommet har overflater med synlige tømmervegger og trepanel til himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Baderommet er bygd opp med bruk av frittstående dusjkabinett, uten at bakenforliggende konstruksjoner er fuktsikret, noe som tilsier avvik fra forskrifter. - Gjeldende forskrifter: Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre. Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner. Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjennning og event. videre fuktskader på vegger. - Utdrag fra forskrifter: Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone. Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Tiltak:

- Membran/tettesjikt må legges.
- Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjkabinettet, hvor event, lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene. Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning.

### 1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Baderommet består av støpte gulv med fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg. - Kommentar: Det forutsettes at det er etablert membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg. Forhøyet dørterskel med fliser ført opp under terskel. Fliser på gulvet samt sluk under dusjkabinettet (gulvet har oppfylt kravet som våt sone).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter. Det er målt ca 5 mm fall fra høyeste punkt ved dør til gulv foran dusjkabinettet.

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- All bruk av fritt vann på våtrommet foregår inne i eget dusjkabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk. Event, fritt vann utenfor dusjkabinett som f.eks lekkasje fra andre trykksatte installasjoner vil bli ledet til sluk jfr. sokkelfliser opp etter vegger samt forhøyet dørterskel med fliser under terskel.

## 1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk i gulv under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ses benyttet smøremembran på øvrige oppstikkende rørføringer i gulvet (Vannrør til toalett - smøremembran ses - det er ikke benyttet mansjett på dette røret, noe som anses som ett mindre avvik.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Mindre avvik.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges umøblert. Øvrige innbo, løsøre og personlige eiendeler medfølger heller ikke i handelen.

Møbler og innbo kan medfølge, etter direkte avtale mellom kjøper og selger, og ved tillegg i prisen.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, 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.

### **Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Eika.

### **Diverse**

Hytta er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse. Møbler, innbo og løsøre som ikke skal medfølge vil bli fjernet.

Selger opplyser at lokket på spabadet bør byttes.

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](http://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**

Peis med innsats.

Elektrisk oppvarming med varmepumpe, varmekabler og varmeovner.

### **Info strømforbruk**

Sør Aurdal Energi as opplyser:

Anlegget har ikke hatt tilsyn siden hytta fikk fast tilkobling den 16.01.2013.

Forbruk 2023: 14838 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

## **Energikarakter**

B

## **Energifarge**

Gul

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 150 000

### **Info kommunale avgifter**

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50.

Tilsyn-/feiegebyr pr år: kr. 438,50.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.096,-.

### **Info formuesverdi**

Kr. 750.000,- pr. 2022

### **Andre utgifter**

Bomavgift: Kr. 45,- pr. tur evt årskort.

Brøyting: Ca. kr. 4.900,- pr år pr. 2022/2023.

Pliktig velavgift;

Kr. 1 000,- i årlig kontingent til Ølnesseter Velforening.

Kr. 728,- til grunneierlaget i Bagn og Reinli Sameige. Blir konsumprisindeks justert hvert 3 år.

Beløpet er kompensasjon for tapt beite og vederlag for bruk av grunn til skiløyper.

I 2022 utgjorde dette kr. 2.200,- pr. år.

Vann - og avløp følger kommunale satser (pr. 2024):

Vann: Årlig abonnement kr. 3.517,50. Forbruk pr. m<sup>3</sup> kr. 47,50.

Avløp: Årlig abonnement kr. 5.313,75. Forbruk pr. m<sup>3</sup> kr. 66,25.



I tillegg kommer kostnader til strøm, forsikring ol.

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 11, bruksnummer 241 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:

3449/11/241:

29.02.2012 - Dokumentnr: 169888 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

29.02.2012 - Dokumentnr: 169888 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Reinli Grunneierlag Sameiet  
Org.nr: 971 188 367  
Plikt til å betale årlig avgift som reguleres hvert 3 år

29.02.2012 - Dokumentnr: 169888 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Tomteeier har plikt til å dekke forholdsmessig del av drift av renseanlegg og rett til å overta anlegget.

24.11.2011 - Dokumentnr: 979460 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3449 Gnr:11 Bnr:231

01.01.2020 - Dokumentnr: 1284836 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0540 Gnr:11 Bnr:241

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på fritidsbolig. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

## Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Vindu i loftsetasje oppfyller ikke fullt ut minstekravene som rømningsvindu, men pga at loftsrommet er åpent og har direkte forbindelse ned til 1.etg, aksepteres vinduet som alternativ rømningsvei. Se også egen beskrivelse under areal.

## Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

## Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.2013.

## Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsnett for området.

Det er Veståsen drift og utvikling AS som driver vannverket og renseanlegget.

## 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)

Reguleringsplaner

Id: 0540R078

Navn: Reguleringsplan for Ølneseter/Grovkløv med del av Blomstølen

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98lneseter-Grovkl%c3%b8v-planbestemmelser-vedtatt.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Deler av eiendommen ligger i området "verneskog mot fjell!

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

104 990 (Omkostninger totalt)

120 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 254 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 270 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 272 890 (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 104 990



### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 generklæring 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 retts hjelpsforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,40 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Fredric Bachér

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

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

**Salgsoppgavedato**  
10.10.2024

**En vakker og stilfull  
fritidseiendom!**











**Lekkert og  
innbydende!**













































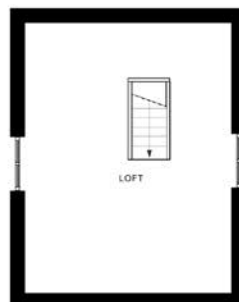








# Plantegning



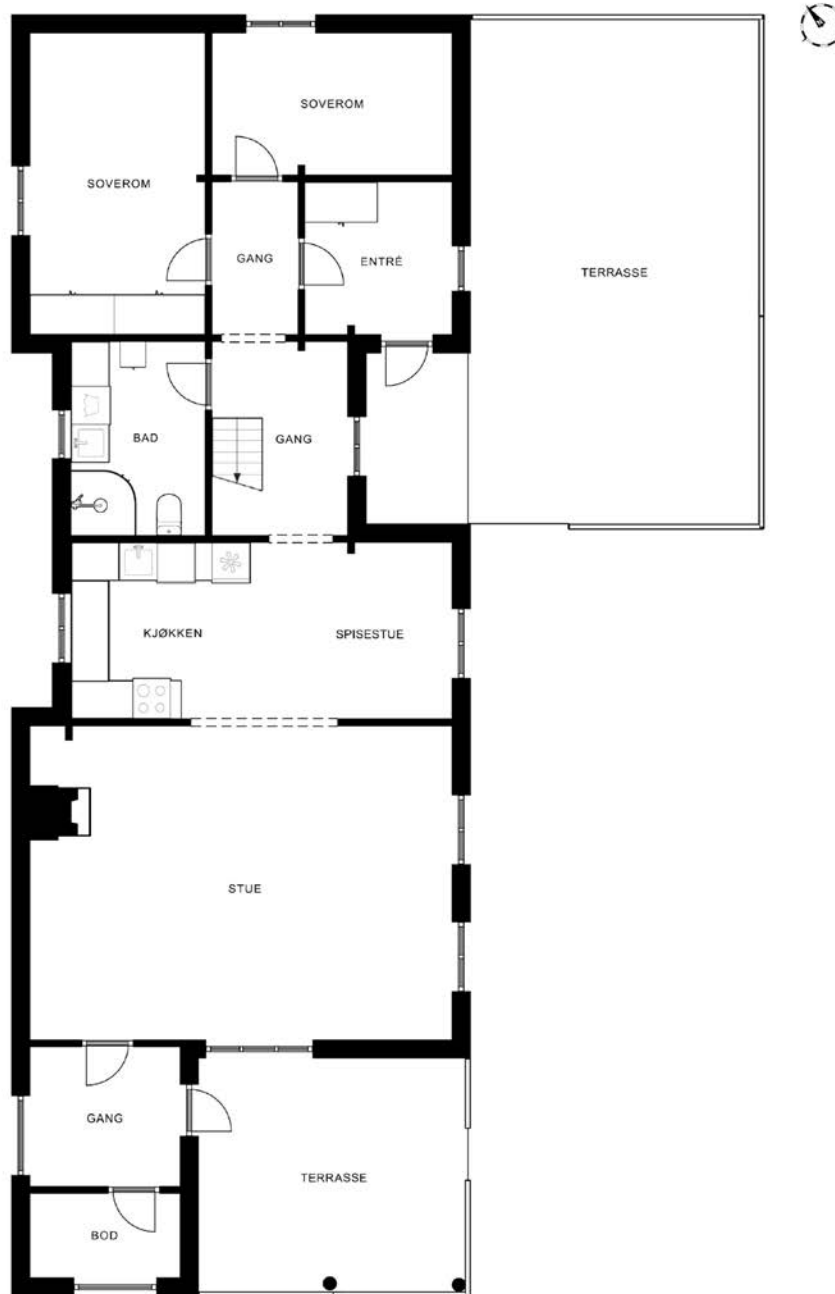
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Plantegning

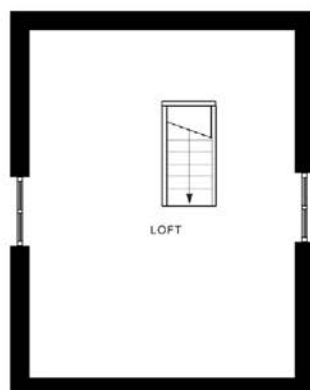


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning







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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Fjellreksla 53, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 11, bnr. 241

## Markedsverdi

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 20062-1434

Referansenummer: HJ6404

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkontoret Valdres AS

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt, bebygd med frittliggende hytte i 1,5 etg i håndlaftet tømmer samt mindre frittstående vedbod.

### - Tomt:

Tomten måler 1659 kvm fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer. Noe nivåsprang. Naturtomt.

### - Hytte:

Hytten er bygd i 2012 som en kundetilpasset modell fra Latlaft.

Produsert eksternt, tatt ned og reoppført på stedet av laftelag fra produsent sammen med lokale håndverkere. Forøvrig bygd i kraftig 8" laftet svilltømmer med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert byggegrube. Utvendige fasader da i laftet tømmer, smårutede vinduer, torvtekket saltak mm. Innvendig med 1-stavsparketter, dels støpt med flissatte overflater.

Laftede vegger/veggoverflater samt bindingsverkskonstruksjon på sist etablert del ved etablering av rom i del av overbygd gavterrasse.

Peis i stue med støpejernsinnsats og elementomramming samt forblendet 'wallstone' på pipen.

### - Uthus:

Vedbod på ca 6 kvm med lavere innvendig høyde/ikke målbare arealer.

Uisolert og enklere bygg med gitte bruksområder.

## STANDARD:

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden.

Noe avvikende forhold kan ses og registreres, men dette beregnes å være ihht ordinær aldersslitasje og anses å være påregnelig.

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

### Tømmerbygg:

Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene. Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.

Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.

Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.

Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.

### - Påviste avvik:

Besiktigelsen viste helningsavvik på gulvene i loftsetasjen som følge av understående tømmervegger uten naturlig belastning - derav manglende synk.

Skifergulvet på uteterrassen ses med løse skiferfliser - hele arealet.

Påvist skade i skiferflis på overbygd inngangsparti.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

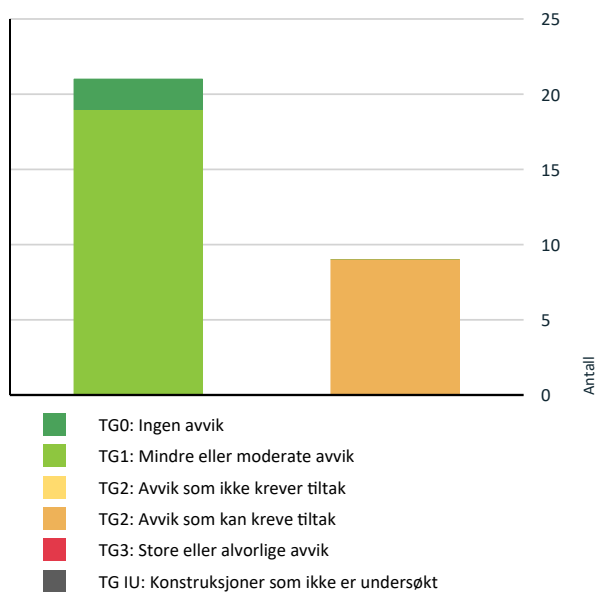
## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger



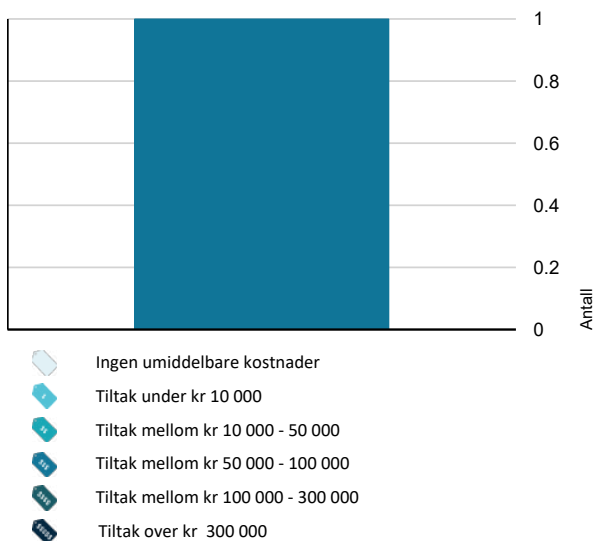
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2012

### Kommentar

Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget er registrert igangsatt 10.01.2012. 2012 settes som byggeår.

### Anvendelse

Rom for varig opphold - helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Det ble i 2017/2018 foretatt ett mindre tiltak ved å bygge inn ett mindre areal av overbygd terrasse til binngang samt bod. Tiltaket er omsøkt og godkjent i kommunen i 2019.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Underlagsspapp og torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.

- Kommentar:

Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkings typer.

### TG 2 Nedløp og beslag

Plassbygde tretakrenner med beslag og bærende kroker samt kjettingnedløp til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Dette har tilbakevirkende kraft.

2. Nedløpskjettingen fra takrenner er ført direkte til terreng, uten at det her ses noen form for etablerte rørføringer eller annet for å lede bort takvannet fra murlivet, hvor vannet vil ha naturlig fordrøyning jfr. oppkultet og drenert byggegrube.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. Eiers ettersynsansvar med å lede vekk vannet fra vegglivet.



Nedløpskjettingen fra takrenner er ført direkte til terreng, uten at det her ses noen form for etablerte rørføringer eller annet for å lede bort takvannet fra murlivet.



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### TG 1 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Yttervegger oppført i 8" laftet, svillskåret furutømmer som primærkonstruksjon, da også med innvendige delevegger i samme oppbygging. Fasademessig med synlig tømmer - innvendig og utvendig.

- Kommentar:

Tømmervegger/veggkonstruksjoner er visuelt inspirert med tilfeldige måltagninger av tørkesprekker samt en inspeksjon av det generelle håndverksmessig utførte arbeidet.

Kvister og horisontale sprekker overstiger stedvis de gitte anbefalinger på maks 12-15 mm.

Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ fuktighet - hhv ute og inne - solvegg/ikke solvegg.

Ved større stokker må man beregne større og kraftigere sprekker jfr. lengde på stokkens samlede omkrets samt det forhold at stokkene er svillskåret og dermed nærmere kjerneveden.

Byggets innvendige vegger beregnes å være bærende (dels noe vegger uten belastning).

Samtlige tverrgående vegger (gavlvegger) er bærende jfr. opplagring av tømmeråser fortakkonstruksjoner.

Vegger i forbindelse med/mellom kjøkken og bad samt bad og gang, er bygd opp med ovenforliggende rom og da med bjelkelagsløsning som skille.

Disse veggene ses å ikke ha samme belastninger som øvrige, noe som viser seg i at det er oppstått helningsavvik i gulvene oppe i loftsetasjen. Dette forholdet anses ikke avgjørende eller å kunne ha noen konsekvens for bruken av rommet.

NB: Hvis man ønsker, kan det når hytten ikke er i bruk, settes opp en stolpe for å overføre belastninger fra tak ned til delevegger, for på den måten å kunne kompensere for manglende belastninger i daglig bruk.

En laftet konstruksjon beregnes å ha en forholdsvis lang levetid ved regelmessig vedlikehold. Dette ut fra at man ikke har differensierte levetider på forskjellige metarialer, men bare ett produkt gjennomgående. Naturlige sprekkdannelse som oppstår i tømmeret i forbindelse med tørking og f.eks solpåvirkninger er eiers vedlikeholdsansvar. Merk oppovervendte sprekker.

NB: Hvis det skal foretas ettertetteringer i tømmeret, skal det benyttes egnet materiale - enten saueull eller linull, dyppet i tjære, deretter fuges med energiseal.

## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele hytten.

Undertak antas som robust undertak av rupanel og ytre teking med torv.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Åpne gesims - taktro ses ført ut og forbi vegglivet som del av bærende taktro jfr. kompakttak.

Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord med beslag som avdekning på topp.

Torvholder i impregner utførelse med stålkroker.



Bildet viser taktro ført ut over yttervegg som del av kompakttakløsningen.

## TO 2 Vinduer

2-lags energivinduer med trerammer og smårutet inndeling. Åpningsvinduer med haspelåsnings og sidehengslinger.

Industrielt behandlet overflate.

Utvendige profilerte omramminger med synkemonn etablert i øvre tverramme/tverrstykke.

Innvendige gerikter i profilert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer fra byggeår.

Det er ikke benyttet/montert beslag på øvre omrammingsdel - ettersynspunkt jfr. event. slagregn og vanninntrengninger.

Nedre vannbrett på vindusorammingene ses også å bare ligge inntil nedre vinduskarm, og ikke inn under karmen til dryppkant. Det ses da spalte mellom vannbrett og vinduskarm, noe som tilsier vanninntrengning bak vannbrettet og inn mot tømmervegg.

Det må beregnes etablert beslag over øvre omrammingslist.



Det er registrert å mangle beslag på øvre omramming, noe som tilsier spalte mellom vegg og omramming.

Merk slagregn og mulighet for vanninntrengninger - dette gjelder spesielt på gavlvegger, da det er større avstand fra vinduet til takutstikk.



# Tilstandsrapport



Nedre vannbrett ligger med spalte inn mot nedre vinduskarm - vann vil trenge ned i spalte

## TO 1 Dører

Ytterdører som helisolerte dører med trekarm og profilert dørbblad.  
Utvendige profilerte omramminger i samme type som vinduer.  
Terrassedør med glassfelter fra stue til biinngang



Hoveddør plassert i overbygd inngangsparti/er etablert under tak.  
Døren som utadslående fra vindfang.



Biinngangsdør som utadslående til overbygd gavlterrasse.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert overbygd inngangsparti på ca 5 kvm samt overbygd gavlterrasse på ca 19 kvm

Større, åpen solterrasse etter nedre langside av hytten på anslagsvis 35/36 kvm.

De overbygde arealene er bygd opp med kraftige, profilerte bærestolper i skåret utførelse.

Stolpene er etablert ned til faste punkter og har justeringsskruger (antatt/forutsatt).

Støppte og skifersatte gulv ut for inngangsparti - vegg areal med wallstone som utv. fasade.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spaltegulv og underliggende materialvalg forutsettes impregneret.

Støppte platefundamenter antas markisolert ihht termiske beregninger.

Det ses uimpregnerte materialer ned til terreng i forbindelse med øvre del av overbygd

gavlterrasse/nyetablert biinngang og bod.

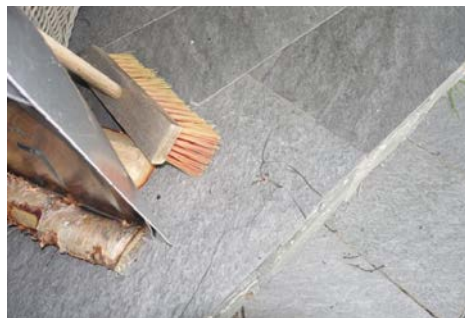
Det er påvist skade/løse skiferfliser på den åpen terrassedelen ut for inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes at samtlige overflater flekkes av og at det beregnes lagt nye skiferfliser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skade i skiferflis på gulvet på overbygd inngangsparti.

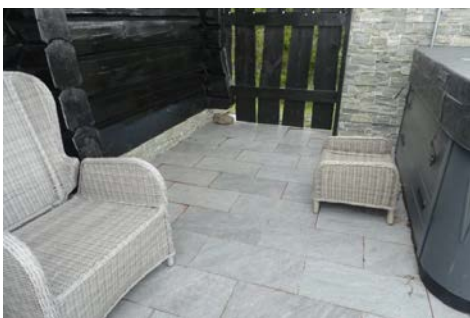


Merk at utv. skiferforblending på muren ligger utenfor vegglivet forøvrig og at det her vil trenge ned vann og påføre frostskafer på forblendingen.

# Tilstandsrapport



Påvist skader i trinnløsningen.



Påvist at stort samtlige skiferfliser er løse/ligger med bom og utilstrekkelig liminnfesting. Skiferfliser må beregnes relagt.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater med varierende overflater på de respektive rom.

- Gulv:

Støpte gulv med hhv fliser i vindfanget og på bad.

Forøvrig eikeparketter/heltre eikegulv gjennomgående i øvrige rom - heltre furuplank på soverom samt i entre.

- Vegger:

Synlige tømmervegger/furu svilltømmer gjennomgående i hele hytten.

- Himlinger:

Tømmeråser med taktro av trepanel gjennomgående i alle rom.

- Samtlige innvendige overflater fremstår i god stand - ingen påviste avvik utover ordinær alders- og bruksslitasje.

Merk noe knirk i eikegulvene.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etg:

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

2.etg:

Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.

- Kommentar:

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

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Besiktigelsen viste helningsavvik i gulvene i hems/loftetasjen som følge av at underliggende tømmervegger ikke har tilstrekkelig belastninger og dermed ikke oppnår tilfredsstillende synk.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne hytten er bygd i 2012 med støpt gulv til grunn, hvor det da forutsettes at radonduken ligger etablert som del av det støpte platefundamentet.

### TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med peisovn.

Råkopforblendet med Wallstone innvendig og utvendig

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Avdekningen på pipetopp anses å være noe liten i forhold til formålet, da den ikke går ut over utsiden av forblendet fasade.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Merk eiers vedlikehold- og ettersynspunkter på pipen over tak.

# Tilstandsrapport



Peis med støpejernsinnatts i stue.



Pipen over tak - merk at avdekningen ikke er ført utenfor utv. forblending jfrr. event. vanninntrekk og frostskafer av forblendingen.

## Innvendige trapper

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i entre, og går som en retrapp opp til rommet (Sambatrapp).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Heltre trapp med åpne trinn utforet og tilrettelagt ihht noe brattere adkomst (Sambatrapp med innskårne trinn tilfredsstillende ikke funksjons- og forskriftskravet).

Det ses å mangle barnesikringer i bakkant på trinnene samt manglende håndreke til vegg.

Videre ses det at trappen er for smal ihht de gitte anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer slik den etablert - merk avvikene.



Sambatrapp til 2.etg.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

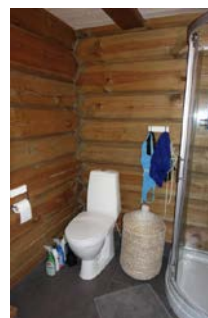
#### Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2012) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.



Gulvmontert toalett.



Servantskap samt avsatt plass til vaskemaskin ved siden av skapet.



# Tilstandsrapport



Dusjkabinett med styrt avløp direkte til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet har overflater med synlige tømmervegger og trepanel til himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet er bygd opp med bruk av frittstående dusjkabinett, uten at bakenforliggende konstruksjoner er fuktsikret, noe som tilsier avvik fra forskrifter.

- Gjeldende forskrifter:

Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.

Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.

Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjønning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:

Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.

Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Pr. dd er all bruk av fritt vann begrenset til inne i dusjkabinettet, hvor event, lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og rette opp i uten at dette får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.

Det vises her til § 2-1. Verifikasjon av funksjonskrav i de gjeldende forskrifter, hvor ovenstående metodevalg ved bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Baderommet består av støpte gulv med fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg.

- Kommentar:

Det forutsettes at det er etablert membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg.

Forhøyet dørterskel med fliser ført opp under terskel.

Fliser på gulvet samt sluk under dusjkabinettet (gulvet har oppfylt kravet som våt sone).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.

Det er målt ca 5 mm fall fra høyeste punkt ved dør til gulv foran dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

All bruk av fritt vann på våtrommet foregår inne i eget dusjkabinett, - hvor det er styrt avløp til sluk.

Event, fritt vann utenfor dusjkabinett som f.eks lekkasje fra andre trykksatte installasjoner vil bli ledet til sluk jfr. sokkelfliser opp etter vegger samt forhøyet dørterskel med fliser under terskel.



Forhøyet terskelløsning utt mot gang - terskel som flomsikring og ivaretagelse av at event. utilsiktet vannutstrømming fra trykksatte installasjoner ikke renner ut til tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ses benyttet smøremembran på øvrige oppstikkende rørføringer i gulvet (Vannrør til toalett - smøremembran ses - det er ikke benyttet mansjett på dette røret, noe som anses som ett mindre avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre avvik.

# Tilstandsrapport



Sluk i gulv under dusjkabinett.  
Plastsluk med klemring.  
Mansjett og membran påvist i sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett,  
baderomsinnredning/servantskap porselensservant med ett-greps  
blandebatteri.  
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.  
Innluft via spalte mellom dørrblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet  
tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga  
konstruksjonsoppbyggingen, da samtlige vegger er oppført i laftet  
tømmer.  
Videre benyttes det ikke fritt vann på våtrommet jfr. dusjing inne i  
kabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk.  
Øvrige vannførende rør som åpent installert samt som rør i rør anlegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning til stue og spisestue med  
kjøkkeninnredning i alminnelig god kvalitet, levert og tilpasset som  
'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.  
Heltre benkeplate i heltre eik - oljede overflater samt fliser på  
benkeplate rundt kokeplate.  
Vaskebeslag med en kum og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri  
med høy tappetut.  
Komfyr som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.  
Avtreksventilator med utkast gjennom vegg.  
Innebygd kjøleskap.  
Oppvaskmaskin.  
- Kommentar:  
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannstrømminger eller  
uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.  
Det opplyses om nymontert blandebatteri i 2024.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste  
forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrom.

## 1. ETASJE > KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekkslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Vanninntak ført inn på bad/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.  
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.  
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.  
Gulv i bad med sluk.



Samleskap i fremforet del inne på bad/vaskerom, hvor det bla ses avrenningslange til gulv ved event. utilsiktet vannutstrømming fra de trykksatte rørføringer.

## TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.  
- Kommentar:  
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.  
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

## TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.  
Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe som hovedoppvarming av bygget.



Utv. aggregatdel til luft til luft varmepumpen.

## TG 1 Varmtvannstank

Nyinstallert benkebeleder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Ny benkebeleder.

## Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.  
400 volts inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-taksmann eller det lokale el-tilsyn.



Sikringsskap med noe enklere kursfortegnelse.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube med frostsikre stein og kultmasser.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.  
Videre legges det til grunn at drengrofter med drengsrør er ført vekk fra grunnen under bygget.  
- Kommentar:  
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.  
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.  
- Kommentar:  
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommen av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.  
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

## ! TG 0 Terrenghold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.  
Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.  
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.  
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.  
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.  
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet private vann og avløpssystemer, hvor disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.  
- Kommentar:  
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Rom for ved og redskaper.

**Byggeår**

2012

**Kommentar**

Opplyst byggeår

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

113 m<sup>2</sup>/113 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, Bod

*Andre bygg:* Uthus

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 4 200 000

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

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

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>	<b>Markedsverdi</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Kr 4 750 000</b>		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>4 200 000</b>

### Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fjellreksla 78 ,2930 BAGN 121 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	01-02-2023	4 950 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>39 669</b>
2 Ølnesetervegen 175 ,2930 BAGN 96 m <sup>2</sup> 2013 5 sov	02-10-2022	4 150 000	<b>3 730 000</b>		3 730 000	<b>38 854</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		24 000
- Vedlikehold.		
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		

**Sum Årlige kostnader (Avrundet)** **Kr. 24 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000

**Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** **Kr. 3 470 000**

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-

**Sum teknisk verdi - Uthus** **Kr. 10 000**

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr. 3 480 000**

## 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.	800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 450 000

**Beregnet tomteverdi** **Kr. 1 250 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr. 4 750 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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).

Arealet 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	106			106	60		106
2. Etasje	7			7		16	23
<b>SUM</b>	<b>113</b>				<b>60</b>	<b>16</b>	<b>129</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Entre, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Spisestue , Stue , Gang, Bad , Bod		
2. Etasje	Sove/oppholdsrom		

## Kommentar

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

### - Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 60 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 5 kvm overbygd inngangsparti.
  - 36 kvm åpen markterrasse ut for inngangspartiet.
  - 19 kvm overbygd gavletterasse ut for stue samt biinngang.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 60 kvm.

### - Loftsetasje:

Det er over kjøkken og spisestue del etablert en loftsetasje med bla oppholdsmuligheter og sengeplasser.

Loftsetasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 23 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger med tømmeråser ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet bruksareal på 7 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i hytte/bolig benyttes som oppholdsrom/rom for varig opphold.

Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.

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

I dette tilfellet er dette hensyntatt ved at det åpen forbindelse til underliggende plan samt at vindu aksepteres som alternativ rømningsvei.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu i loftsetasje oppfyller ikke fullt ut minstekravene som rømningsvindu, men pga at loftsrommet er åpent og har direkte forbindelse ned til 1.etg, aksepteres vinduet som alternativ rømningsvei.  
Se også egen beskrivelse under areal.

## Uthus

### Romfordeling

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



### Kommentar

Rom for ved og redskaper - ikke målbare arealer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### 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:*

### 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	109	4
Uthus	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Mette og Martin Torjussen Nonnekes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	11	241		0	1659 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fjellreksla 53

#### Hjemmelshaver

Mette og Martin Torjussen Nonnekes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har adresse Fjellreksla 53 - 3449-11/241 og ligger på Ølnesetra i Sør-Aurdal Kommune. Åpent og fritt til på selveiet tomt i et område med veletablert fritidsbebyggelse. Usjenert beliggende med panoramautsikt.

### Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.  
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.  
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

### Tilknytning vann

Privat vannforsyning via egen borebrønn.

### Tilknytning avløp

Privat svart- og gråvannsløp

### Regulering

Eiendommen ligger inn under:  
- Bestemmelser til reguleringsplanen for Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen 'sist revidert 05.06.2018'.

### Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1659 kvm, og er oppført som ett selveiet areal, grensende inntil friarealer. Forøvrig ligger den på en naturlig kulle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag

### 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 taksten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 340 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ6404>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240143	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Mette Nonnekes Torjussen	Martin Torjussen Nonnekes
<b>Gateadresse</b>	
Fjellreksla 53	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BAGN	2930
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240143

## 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

Initialer selger: MNT, MTN

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ny varmtvannsbereder
Arbeid utført av	Aurdal Rørleggertjenester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	N Varmtvannsbereder
Arbeid utført av	Aurdal rørleggertjenester

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet termostat varmekabel bad og koblet varmtvannsbereder
Arbeid utført av	Et Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



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

Svar

Nei

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: 1201240143

## Tilleggs kommentar

Vi har hatt hytta siden 28 okt2023 så vi har ikke veldig god kjennskap til eiendommen det er noen løse fliser på terrassen og litt dårlig fuging.

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 forsikringskostnader 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: 1201240143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Nonnekes Torjussen	8a244df1d9fe714a351748fa adae2a50baa95d9c	28.09.2024 14:36:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Torjussen Nonnekes	2972d4c62d9697c16754fa9 247c425b41b29db5f	28.09.2024 14:17:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240143

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



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr. 59	Beregnet areal	1659
Etablert dato	24.11.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/241
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.11.2011 21.11.2011	11/1254	Tinglyst 30.11.2011	11/231 (-1659), 11/241 (1659)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6739237.05	525589.28	0	Ja	1659	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NONNEKES MARTIN TORJUSSEN F060569*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Postboks 79 2929 2929 BAGN	Bosatt (B)
TORJUSSEN METTE NONNEKES F221274*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Postboks 79 2929 2929 BAGN	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Fjellreksla 53

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	113 Bagn-Reinli sameie	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300275090		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	28.05.2013
2	300275090	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	23.12.2019

#### 1: Bygning 300275090: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 28.05.2013

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	105
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	152
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.01.2012	26.01.2012
Ferdigattest	28.05.2013	18.12.2013
Endre bygningsdata	06.01.2021	06.01.2021
Endre bygningsdata	20.01.2021	20.01.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellreksla 53	H0101	11/241	114	4	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	105	105	0	0	0

## 2: Bygningsendring 300275090-1: Ombygging, Ferdigattest 23.12.2019

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.12.2019	13.01.2020
Ferdigattest	23.12.2019	13.01.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fjellreksla 53	H0101	11/241	15	1	0	0	

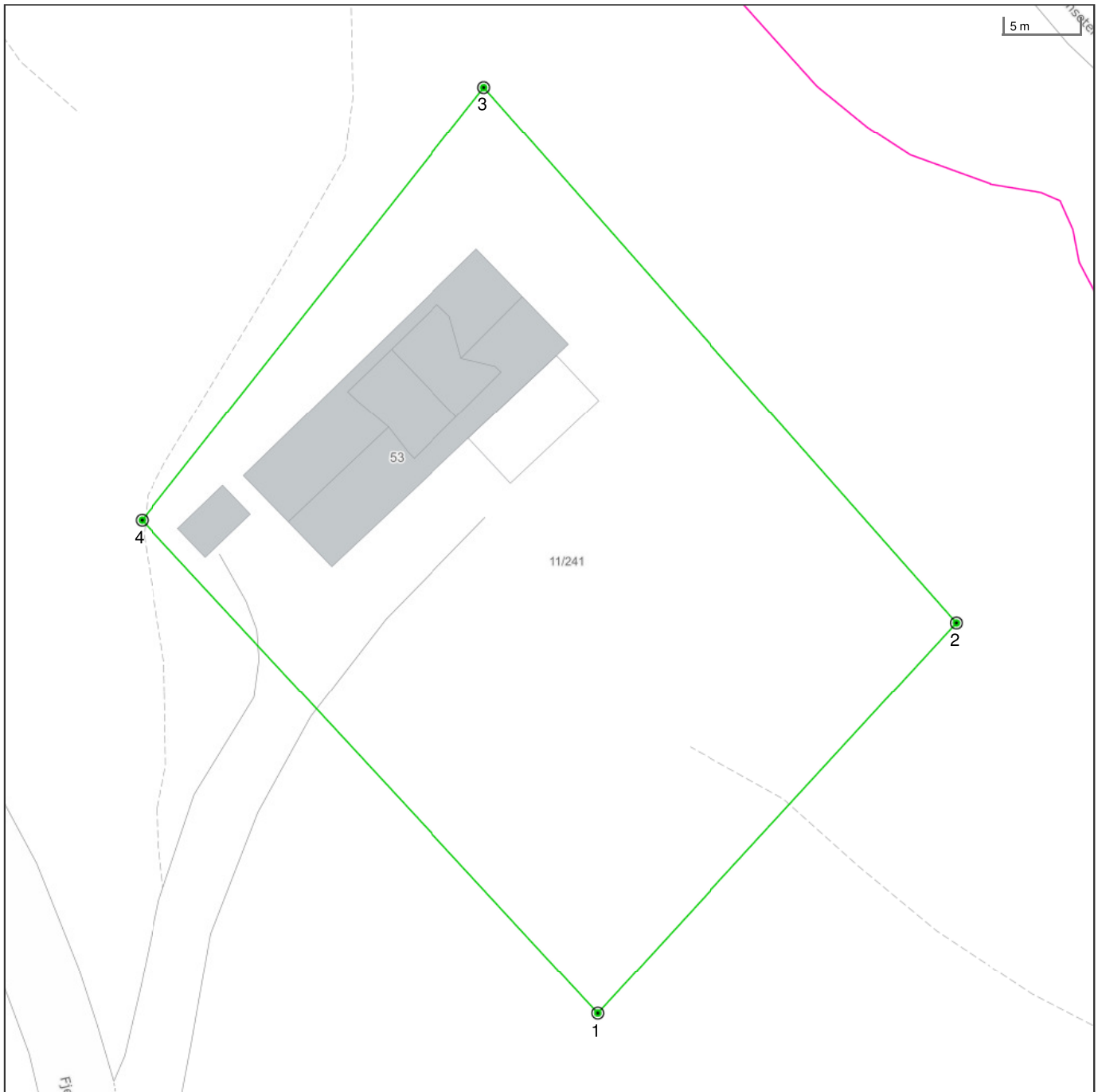
**Etasjer**

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





# Eiendomskart for eiendom 3449 - 11/241//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 659,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6739237,052999999 <b>Øst</b> 525589,279920679

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6739206,168	525593,984	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,89	
2	6739232,412	525617,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,43	
3	6739267,938	525585,904	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,74	
4	6739238,864	525563,232	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,87	



Sør-Aurdal kommune

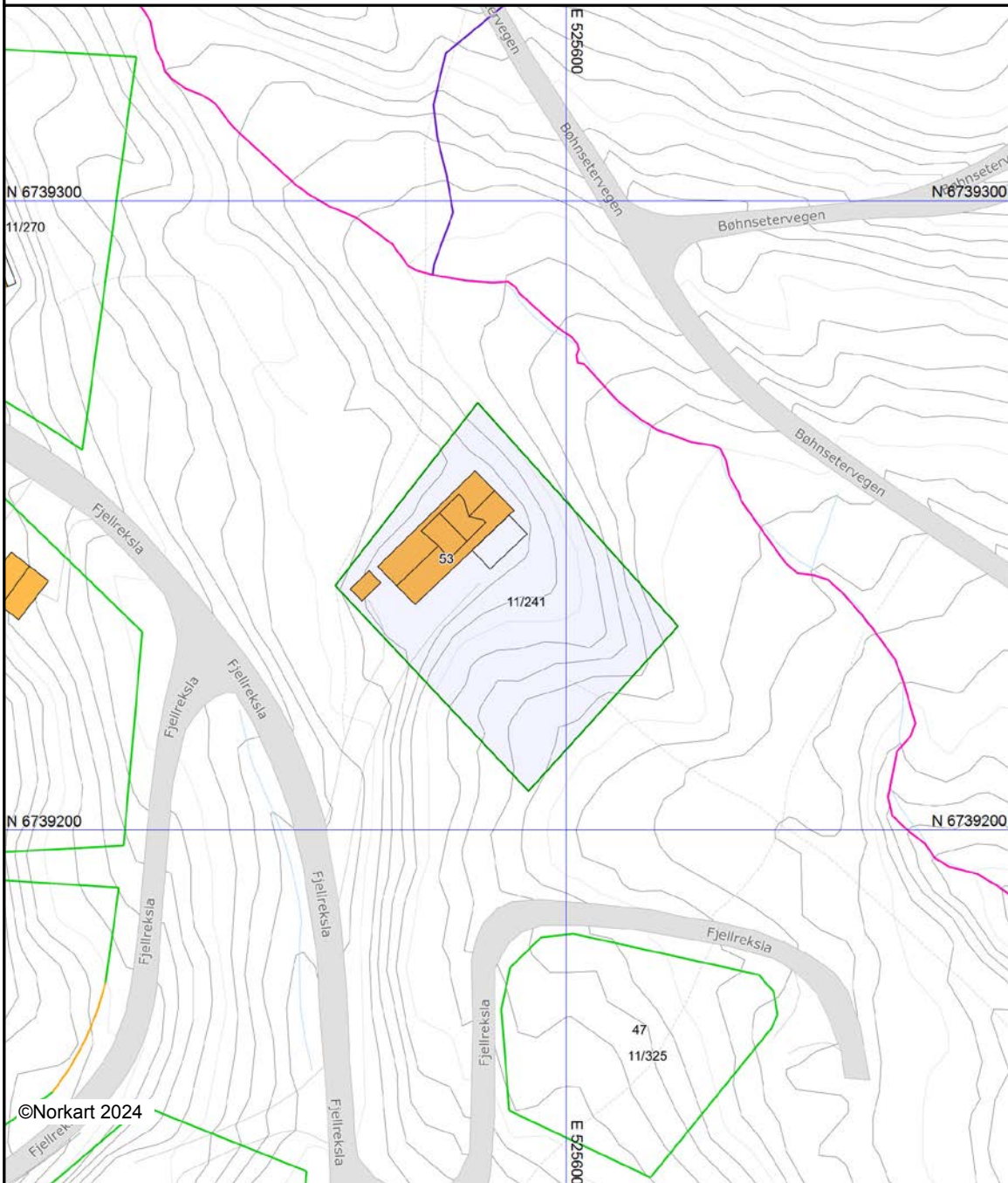
# Grunnkart

Eiendom: 11/241  
Adresse: Fjellreksla 53  
Dato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

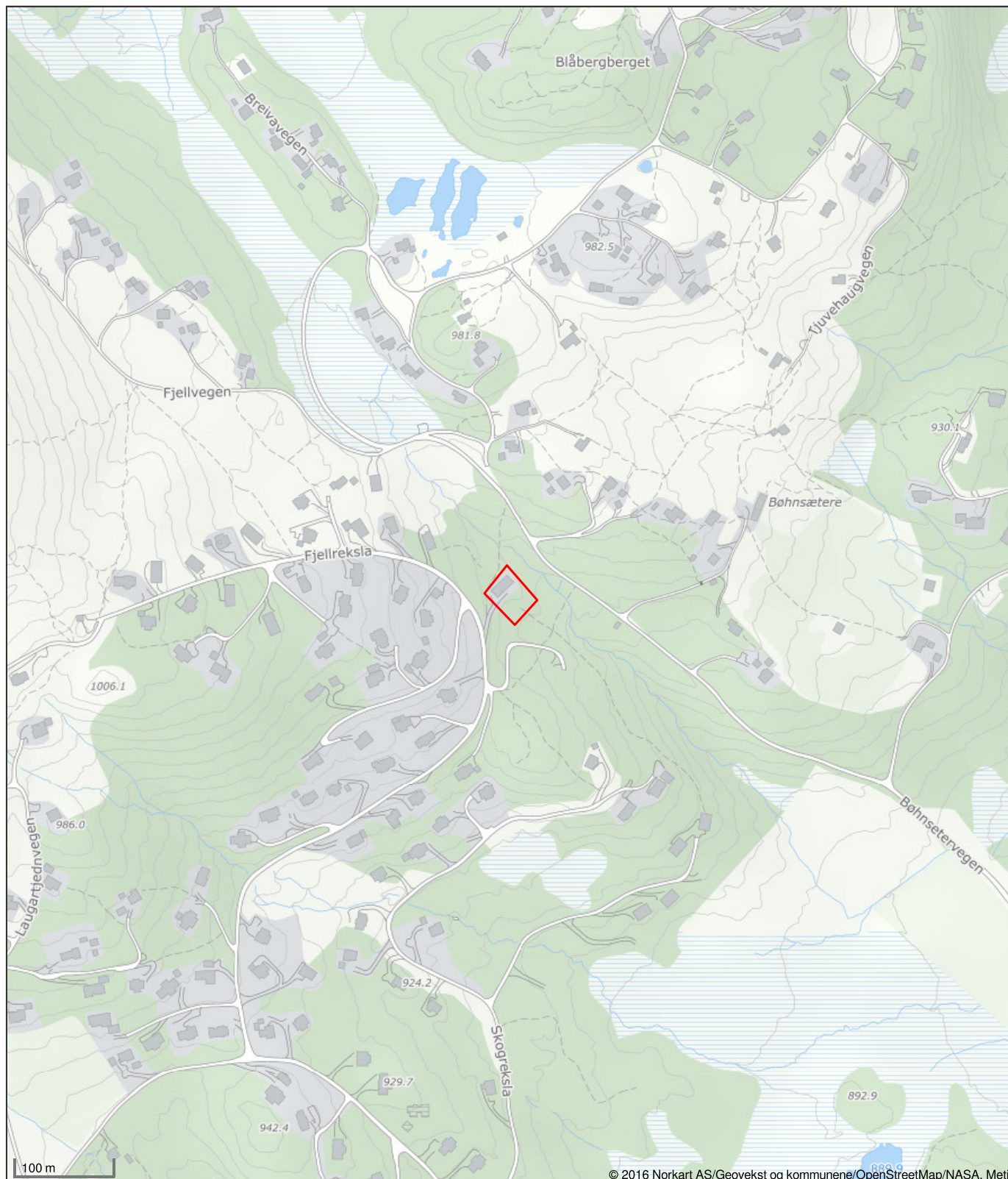


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Oversiktskart for eiendom 3449 - 11/241//



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

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

**Org.nr.:** 961 381 819

**Telefon:** 61 34 85 00

**E-post:** [postmottak@sor-aurdal.kommune.no](mailto:postmottak@sor-aurdal.kommune.no)

Utskriftsdato:  
26.09.2024

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest


<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	241	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Fjellreksla 53, 2930 BAGN								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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


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

Kommune  Sør-Aurdal kommune	<b>FERDIGATTEST</b>  <b>JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10</b>
---	---

Ansvarlig søker (navn, adresse)  Tiltakshaver	Tiltakshaver (navn, adresse) Lasse Johansen  Larvikveien 87  1626 MANSTAD
---	--


Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse Ølneseter	Gnr. 11	Bnr. 241	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art <b>Oppføring av fritidsbolig</b>			
Vedtatt fattet av <b>Rådmannen Plansak</b>		Vedtatt dato 10.1.2012	Saksnr. 002/12
Dato sluttkontroll 7.3.2013 og 28.5 2013	Kontrollansvarlig Tiltakshaver og FG Bygg AS		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).		

UNDERSKRIFT		
Sted Bagn	Dato 28.5.2013	Stempel/underskrift  Svein Granli

KOPI SENDT TIL		



Kommune  <b>Sør-Aurdal kommune</b>	<b>FERDIGATTEST</b> <b>JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 21-10</b> <b>SAK10 §§ 8-1 og 8-2</b>
--	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) -	Tiltakshaver (navn, adresse) Cathrine og Lasse Johansen Lervikveien 87 A 1626 Manstad
--------------------------------------	--

## Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Fjellreksla 53	11	241		

## Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art			
Tilbygg til fritidsbolig			
Vedtatt fattet av	Vedtatt dato	Saksnr.	
Rådmannen - plansak	23.12.2019	19/1399	

<b>Merknader</b>	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).</p>
------------------	--

## UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Bagn	23.12.2019	<b>Bente Lindahl</b> Avdelingsleder, planavdelingen
<i>I h.h.t. våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten signatur.</i>		



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 26.09.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	241	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellreksla 53, 2930 BAGN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 26.09.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	241	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

<b>BruksenhetId</b>	6359992876	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	300275090	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fjellreksla 53, 2930 BAGN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6359992876.			

<b>BruksenhetId</b>	404833070	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	300275090	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fjellreksla 53, 2930 BAGN

### 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.

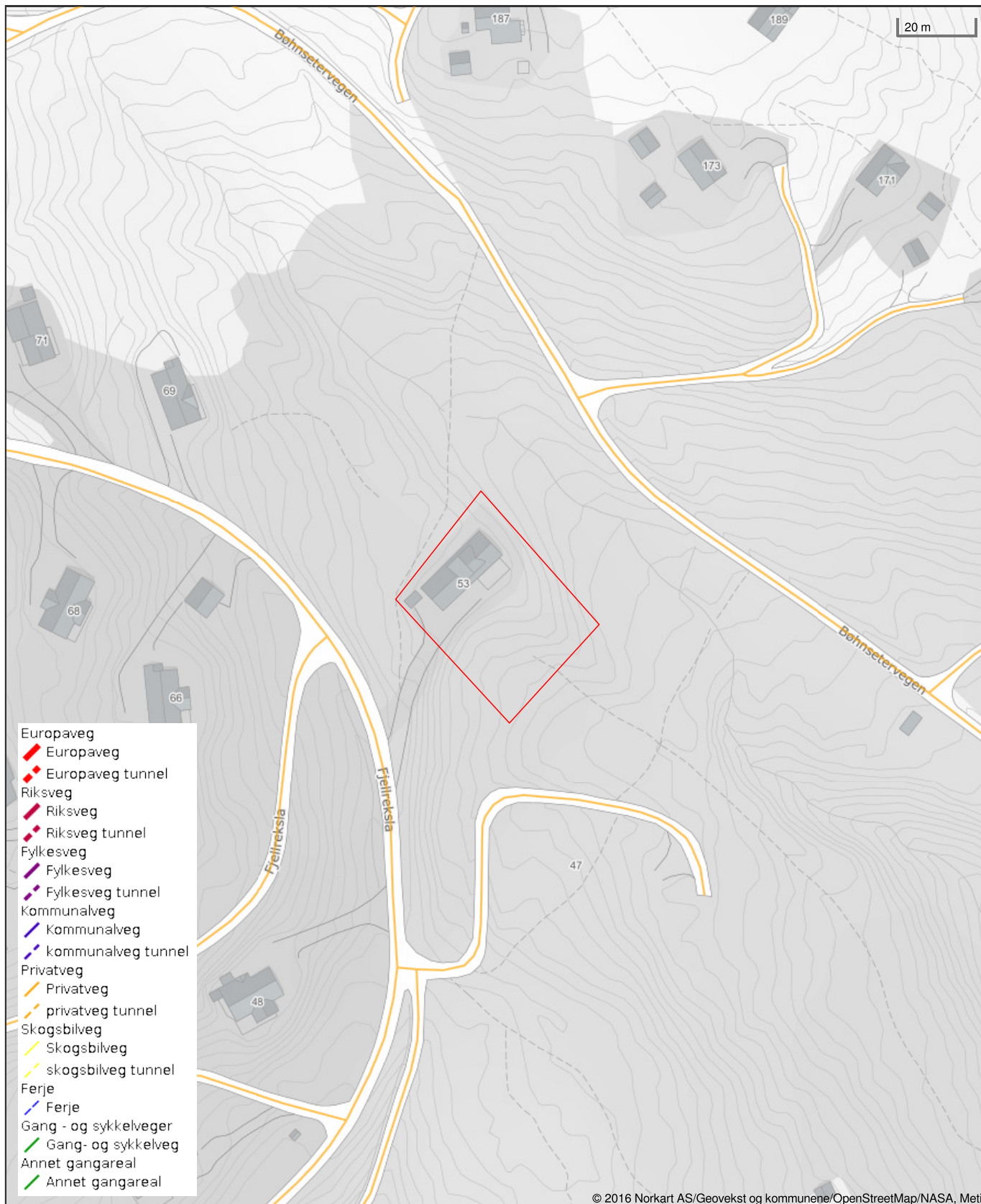


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 11/241//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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: 26.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	241	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellreksla 53, 2930 BAGN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	6 095,30 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>8 547,10 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	1523900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 096,00 kr	6 095,30 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	2 157,50 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	438,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>8 692,00 kr</b>	<b>8 691,30 kr</b>

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

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

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

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





# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 26.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	241	Festensnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellreksla 53, 2930 BAGN								

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	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 659 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R078
Navn	Reguleringsplan for Ølneseter/Grovkløv med del av Blomstølen
Plantype	Detaljregulering

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 13.09.2018

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/84/%c3%98Innesseter-Grovkl%c3%b8v%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf>

---

**Delarealer**

**Delareal** 1 659 m<sup>2</sup>  
**Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende  
**Feltnavn** BFF137

## **Bestemmelser til Reguleringsplan for Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen**

Bestemmelsene er vedtatt: 13.09.2018

Bestemmelsene er sist revidert: 05.06.2018

Bestemmelsene er sist revidert: 12.10.2021

### **§ 1 PLANENS FORMÅL**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utbygging av fritidsboliger i område Ølneseter-Grovkløv og del av Blomstølen.

### **§ 2 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 05.06.2018.

### **§ 3 REGULERINGSFORMÅL**

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Fritids- og turistformål
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Skiløype-trasé
- Nærmiljøanlegg
- Kombinert formål

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg – samleveg og atkomstveger
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel
- Parkeringsplasser på grunnen

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Vegetasjonssone

#### Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruksformål
- Seterområde

#### Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

##### Sikringssoner

- Frisikt

##### Faresoner

- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg – trafoer

##### Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Hensyn friluftsliv – skiløype i seterområde
- Hensyn friluftsliv - stier
- Bevaring naturmiljø – myrområder med vernesone
- Bevaring kulturmiljø – gammel ferdselsveg - Kongevegen



Hensynssone D (PBL § 11-8d):

Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner – kolgroper - jernvinneanlegg

Hensynssone (PBL § 12-7):

Område bestemmelser

- Bestemmelse område – Registrerte kulturminner – søkes frigitt

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

**a) Rekkfølgebestemmelser**

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon i markdekke er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Det skal vektlegges å sette igjen trær og busker i vernesonene inntil myr og bekkedrag – gamle bartrær av spesielt gran kan fjernes.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for det enkelte byggeområde. Planen skal samsvare med en felles overordnet vann- og avløpsplan for de regulerte hytteområdene.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, må avløpsanlegget (BAV-område) som skal fungere for det omsøkte område innenfor planområdet, være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Krav vedrørende veier og parkeringsplasser

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det foreligge en tidsbestemt plan for opparbeidelse av nye veier og parkeringsplasser, og utbedring av eksisterende veier. Før opparbeidelse av disse skal innkjøring fra Veståsvegen til Ølnesetervegen utbedres i tråd med planen.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget.

Eksisterende vei – Ølneseterveien, er vist regulert for omlegging i nedre del, skal breddeutvides og gis tilfredsstillende bærelag og toppdekke. Tiltakene skal utføres i henhold til godkjent tidsbestemt plan for utbedring av veien.

Der nye veier krysser eksisterende bekkeløp skal det etableres stikkrenner med tilfredsstillende kapasitet til å drenere flomvann etter det aktuelle bekkeløpet – dette skal tilfredsstillende kravene til 200-årsflom.

Der nye veier berører vernesone inntil myrkanter, skal vegene bygges opp slik at vannivået i tilgrensende myrområde ikke senkes/ dreneres ut.

Før tomtene BFF 117 – 122 kan fradeles, skal det gjøres skriftlig avtale som tinglyses, med styret i Blomstølvegen og grunneier av 11/8 om bruk av veien, eller grunneiere av andre eiendommer som blir berørt av dette.

**b) Dokumentasjonskrav**

Med søknad om tillatelse til tiltak i hytteområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt/ eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500/ 1:1000 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt  
Maks BYA
- Nødvendige profiler for å vise terrenginngrepet – med høyder på fylling og skjæring i henhold bestemmelsenes § 5 a) – visualisert gjennom profil- og snitt-tegninger som viser hyttenes plassering i terrenget.
- Avkjørsel, veger og parkeringsplasser
- Eksisterende terreng som skal bevares
- Byggegrense
- Tomtegrense

Tidsbestemt plan for utbygging av veger og plasser:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det sendes inn tidsbestemt plan for når det er aktuelt å bygge ut de enkelte områder med tilhørende regulerte veger og plasser.

**c) Vegetasjon.**

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Granskog innenfor det regulerte området kan fjernes.

**d) Avkjørsler**

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

For avkjørselen ved Veståsvegen skal sikten være 6 meter inn fra kanten av Veståsvegen og 80 m etter vegen i hver retning.

Innenfor frisktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over nivået på angjeldende veger.

Sikten i øvrige avkjørsler etter Ølnesetervegen skal være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

**e) Byggeskikk**

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

Bebyggelsen skal ha god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Takflater og fasader skal ha mørke og matte farger.

**f) Kulturminner**

Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart.

Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

### Håndtering av overvann

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjonssoner, og stedlige myrer og åpne vannveier.

### Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

### Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

### Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til kommunalt godkjent avløpssystem – med infiltrasjon i grunnen innenfor områdene BAV1-4 og BAV 7.

### Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler. Eksisterende renovasjonsanlegg ved Veståsvegen skal benyttes til renovasjonen – med plassering av containere for mottak av husholdningsavfall.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **a) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF1-122**

#### Generelt for de nye byggeområdene for hytter

- Planen viser areal for ny hyttebebyggelse.
- Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
- Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.

#### Arealbruk

Områdene BFF1-122 rommer 223 nye tomter for fritidsbebyggelse. I områdene er tillatt å føre opp frittliggende fritidsboliger.

Regulerte tomter kan ikke deles, og det kan ikke foretas seksjonering av byggene. Hver enkelt hytte-tomt er en hytteenhet.

#### Plassering og utforming av nybygg, terrengendringer, belysning med mer

1. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Den enkelte bygning på tomten skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknad skal det følge snitt/ profiler som viser hyttas plassering i terrenget.

Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge parallelt med kotene på kartet. Øvrig bebyggelse

2. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter – tverrfall mellom 1:4 og 1:6, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.
3. Mønehøyden og gesimshøyden skal måles fra ferdig grunnmur. Det tillates bygd oppstugu på tomtene – unntaket er tomtene som ligger i områdene: BFF1, 2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 41, 53, 54, 55, 56, 57 og 58.  
Videre skal det ikke være oppstugu der det skal oppføres hytte med avtrapping i plan eller med underetasje – ved tilpasning på bratte tomter som har tverrfall mellom 1:4 og 1:6. Mønehøyde der oppstugu ikke er tillatt, er maks 5,5 meter. Gesimshøyden skal være maks 3,8 m – målt fra planert gjennomsnittlig terrengnivå omkring hytta.  
Der oppstugu kan oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på oppstugu på 5,3 m. BRA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttens samlede BYA.
4. Det kan bygges inntil 3 bygg – hovedhytte, anneks og uthus/ garasje på hver tomt. Uthus/ garasje og anneks skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Dersom bebyggelsen etableres i tun, kan uthus/garasje og anneks ha møneretning på tvers av terrenghelningen.
5. På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og en garasje/ uthus med samlet utnyttelse på inntil BYA=15 %. Utnyttelsen skal imidlertid ikke overstige 250 m<sup>2</sup> BRA. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 180 m<sup>2</sup>, anneks og uthus/garasje skal hver for seg ikke overstige 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Det skal parkeres på hver enkelt tomt, og det bør om mulig opparbeides minst 2 plasser (min. 30 m<sup>2</sup>) per fritidsbolig – som kan sikres som garasje eller uteparkeringsplasser. Utvendig biloppstillingsplass regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
6. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med tre eller tre i kombinasjon med stein.
7. Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og/ eller torv og/ eller tre.
8. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur ikke overstige 100 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur, dersom tiliggende terreng gjør dette mulig. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur siden hyttene skal ligge lavt i terrenget. Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der mest mulig av tomtearealet skal være urørt. Skjæring og fylling skal ikke være brattere enn 1:1,5 – 1:2.
9. Ved inngått avtale med beiterettighetshavere eller sameier, skal det søkes kommunen om oppsetting av gjerde. Det kan tillates inngjerding på inntil 700 m<sup>2</sup> på hver tomt. Gjerdet skal utformes i tre eller tre i kombinasjon med stein. Gjerdet må ikke settes opp nærmere grense til nabotomt enn to meter. Gjerdet skal utformes og vedlikeholdes på en måte som hindrer vilt og beitedyr å bli påført skader. Videre skal gjerdet plasseres slik at disse ikke blokkerer beiting eller hindre nødvendig ferdsel. Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.
10. Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transparent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke beveggelsessensor.
11. Vegene skal ikke være brattere enn 1:9 utenfor tomtene, og bør ikke være brattere enn 1:8 inne på tomtene.



**b) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF125-208**

Arealbruk

Områdene BFF125-208 eksisterende tomter for fritidsbebyggelse. Tiltak innenfor områdene skal skje ved søknad om tillatelse til tiltak, og løses ved ordinær byggesaksbehandling, der bestemmelsene for nye byggeområder innenfor planområdet skal legges til grunn.

**c) Energianlegg - område BE1-12**

Arealbruk

Område BE1-12 skal sikre lokalisering av nye og eksisterende transformatorbokser for de nye hyttefeltene.

**d) Avløpsanlegg - område BAV1-7**

Arealbruk

Områdene BAV1-4 og BAV 7 skal sikre nye og eksisterende områder for rensing av avløp fra nye og eksisterende hytter innenfor planområde, med nødvendig infiltrasjonsanlegg i grunnen.

BAV5-6 skal sikre lokalisering av pumpestasjoner for avløp innenfor planområdet.

Øvrige nye infiltrasjonsanlegg og pumpestasjoner som skal anlegges i henhold til overordnet VA-plan og en mer detaljert VA-plan for hyttefeltene som skal bygges ut, skal lokaliseres på hensiktsmessig sted innenfor regulert landbruksformål, og omsøkes når det er aktuelt for gjennomføring av de enkelte tiltak.

**e) Vannforsyningsanlegg - område BVF1-6**

Arealbruk

Områdene BVF1-6 skal sikre område for borehull for forsyning av vann til eksisterende og nye hytter. Det vil bli søkt om konsesjon for uttak av vann på det tidspunkt en nærmer seg 90 m<sup>3</sup> uttak pr. døgn.

**f) Skiløypetrasé - område BST1-4**

Arealbruk

Område BST1-4 er gjennomgående skiløyper innenfor planområdet. Det kan utføres rydding av vegetasjon og nødvendige terrengarbeider innenfor formålene BST1-3, for tilrettelegging for maskinpreparering av løypene. I område BST4 – som gjelder del av Kongevegen, skal det ikke gjøres terrengmessige inngrep.

Det skal inngås avtale med berørte grunneiere før gjennomføring av terrengmessige inngrep i regulerte skiløypetraséer.

**g) Nærmiljøanlegg- område BNA1-3**

Arealbruk

Område BNA1 skal ha funksjon som akebakke.

Områdene BNA2-3 er knyttet til regulerte stier og skiløypetrasé, og skal sikre etablering av gapahuker sentralt i planområde. Bebygd areal - BYA=15 m<sup>2</sup>.

**h) Kombinert formål – område BAA1-2**

Arealbruk

I område BAA1 som i dag rommer pumpehus for vann, skal det kunne føres opp bygg som skal ha funksjon som teknisk rom.

I område BAA2 der det skal bygges nytt pumpehus for vann, skal det også kunne føres opp bygg som skal ha funksjon som teknisk rom.

Tiltak som skal gjennomføres innenfor områdene skal byggemeldes på vanlig måte.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

### a) **Kjøreveg – område SKV1-4 - SKV**

#### Arealbruk

SKV1 – Veståsvegen, er privat veg og samleveg for planområdet.

SKV2 – Ølnesetervegen, er privat veg, er samleveg for planområdet. Veggen er vist med reguleringsbredde på 10 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg SKV2 skal være 20 m. Veg SKV2 kan stenges med bom for å hindre uønsket trafikk.

SKV3 - del av vegen til Grovkløv - Hallkinnvegen, er privat veg og samleveg for byggeområdene ved Grovkløv. Hallkinnvegen skal også være atkomst til byggeområdene BFF38-40 på eiendommen 11/16.

SKV4 – del av vegen til Blomstølen - Blomstølvegen, er privat veg og samleveg for det nye hytteområde ved Blomstølen – byggeområdene BFF116-122 på eiendommen 11/63.

Vegene merket SKV er øvrige veger som sikrer atkomst til alle hyttefeltene innenfor planområde – nye og eksisterende.

Vegene SKV3-4 og vegene merket SKV, har reguleringsbredde 6-8 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for disse vegene skal være 12,5 m. Mindre stikkveger er regulert med 10 meters byggegrense. Plassering av garasjebygg ved vegene merket SKV kan avvike fra kravet til byggegrense, og ligge nærmere midtlinje veg. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle og avgjøres i byggesøknad. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

Se under § 4 ELLESBESTEMMELSER pkt. a) Rekkefølgebestemmelser – Krav vedr. veger og parkeringsplasser.

### b) **Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område SVT**

#### a) Arealbruk

SVT er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

### c) **Parkeringsplasser på grunnen – område SPP1-5**

#### a) Arealbruk

SPP1-5 er områder for parkeringsplasser som skal opparbeides og benyttes til parkering ved bruk av friluftsområder, stier og skiløypenett med mer.

I del av område SPP2 kan det etableres ladestasjon for el-biler. Området kan sikres med gjerde.

Område SPP4 skal spesielt være knyttet til område BFT1 – område for Fritids- og turistformål.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### a) **Vegetasjonssone – område GV1-3 - GV**

#### a) Arealbruk

Områdene GV1-3 er buffersoner/ vegetasjonsskjerm mellom avløpsområdene BAV1-3 og tilliggende veger. Det skal opprettholdes god skjerming med naturlig vegetasjon i disse områdene.

Øvrige områder merket GV er grønnstruktur/ vegetasjonssoner innimellom hyttefeltene, der vegetasjonen skal skjøttes på en slik måte at den for vegetasjonen i busk- og tre-sjiktet har effekt som visuell skjerm men samtidig er åpen for sikt og god tilgjengelighet.

**a) Landbruksformål – område LL**

a) Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder/ vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Område regulert til Landbruksformål – LL, skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av mindre skiløyper i områdene som tilførselsløyper til regulerte skiløyper – områdene BST.

Vegetasjonen skal for øvrig skjøttes etter bærekraftige prinsipper for skogbruk men på en skånsom måte, da bruken av disse områdene er knyttet til betydelig friluftaktivitet. Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Videre kan det, om det skulle vise seg å være behov for det – og der dette ikke er regulert i planen, etableres borehull for vann, pumpestasjoner for avløp, og anlegg for infiltrasjon av avløpsvannet. Dette skal vises i en VA-plan som dokumentasjonskrav knyttet til disse tiltakene.

Områdene er som landbruksformål tilgjengelig for beitende husdyr.

**b) Sæterområde – områdene LSO1-10**

a) Arealbruk

Områdene LSO1-10 omfatter seterområdene innenfor planområdet. Byggetiltak innenfor områdene skal være tilpasset særpreget ved seterbebyggelsen og det spesielle kulturlandskapet som er knyttet til seterområdene.

**§ 9 HENSYNSSONER**

**a) Sikringssoner**

**Frisikt - områdene H140\_1-2**

a) Arealbruk

Områdene H140\_1-2 utgjør frisiktsonene ved avkjørselen for Ølnesetervegen ved Veståsvegen. Frisiktsonen skal være 6x80 meter.

For øvrige veger innenfor planområde skal siktretanten være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

**b) Faresoner**

**Ras- og skredfare - område H310\_1**

a) Arealbruk

Område H310\_1 utgjør faresonen for ras- og skredfare registrert i kartapplikasjonen Skrednett fra NVE – aktsomhetskart for steinsprang og snøskred. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg innenfor sonen.

**Høyspenningsanlegg - område H370\_1-12 – Trafo**

a) Arealbruk

Områdene H370\_1-12 utgjør faresonen for transformator kioskene i områdene BE1-12. Det skal ikke oppføres konstruksjoner/ bygg nærmere trafoen enn 5 meter.

**c) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

**Hensyn friluftsliv - områdene H530\_1-16 – Eksisterende og nye stier**

a) Arealbruk

Områdene H530\_1-16 utgjør hensynssonene for sikring av eksisterende stier og nye stier som kan

etableres innenfor planområdet. Det kan gjøres skånsomme terrengmessige endringer/ tilpasninger samt rydding av vegetasjon, innenfor sonene.

**d) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

**Hensyn friluftsliv - områdene H530\_17-18 – Skiløype over seterområde**

a) Arealbruk

Områdene H530\_17-18 utgjør hensynssonene for sikring av skiløype over seterområdene ved Leite-seter og Ølneseter. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene.

**e) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn**

**Bevaring av kulturmiljø-områdene H570\_8-16**

*Områdene H570\_8-16 utgjør vernesonene for bevaring av kulturmiljøet rundt de båndlagte kulturminnene H730\_1-10 - Hensynssone D (ID 222385, 222386, ID 123650, ID 222380, ID 222382, ID 222381, ID 222377, ID 222376, ID 222372 og ID 123652). Innenfor H570\_8-16 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen.*

*Hensynssonene H570 som ligger nær områder som skal utvikles skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570\_8-16 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune for godkjenning.*

**Bevaring naturmiljø - områdene H560\_1-17 – Myrområde med vernesone**

a) Arealbruk

Områdene H560\_1-17 utgjør hensynssonene ved myrområder innenfor planområdet. Sonene har varierende omfang. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte veger og regulert avløpsanlegg berører sonene.

**Bevaring kulturmiljø - områdene H570\_1-7 – Gammel ferdselsveg - Kongevegen**

a) Arealbruk

Områdene H570\_1-7 utgjør hensynssonene for bevaring av del av Kongevegen – fra Jartrudsetra til nord i planområdet mot fjellet. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte veger krysser sonene. Vegetasjon kan imidlertid skjøttes på en skånsom måte.

**e) Hensynssone D –**

**Båndleggingssoner - H730\_1-17 - Kulturminner**

a) Arealbruk

Hensynssone § 11-8 D - Båndleggingssoner - H730\_1-10 - Kulturminner

*Følgende kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven: kullgroplokalitetene med ID 222385, 222386, 123650, 222380, 222382, 222381, 222377, 222376, 222372 og tuften med ID 123652. Kulturminnene er automatisk fredete etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.*

*· Bestemmelsesområde #1-13*

*Det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven for de automatisk fredete kulturminnene med ID 60706, 25143, 54812, 22405, 60707, 222384, 223051, 222379, 222383, 222378, 222374, 222375, 222373 og 222371.*



*Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for Ølneseter-Grovkløv med del av Blomstølen skal det foretas arkeologisk utgravning av 60706, 222405, 60707, 222384, 223051, 222379, 222383, 222378, 222374, 222375, 222373 og 222371. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes. Den arkeologiske utgravningen kan bare gjennomføres i sommerhalvåret, på snø og telefri mark.*



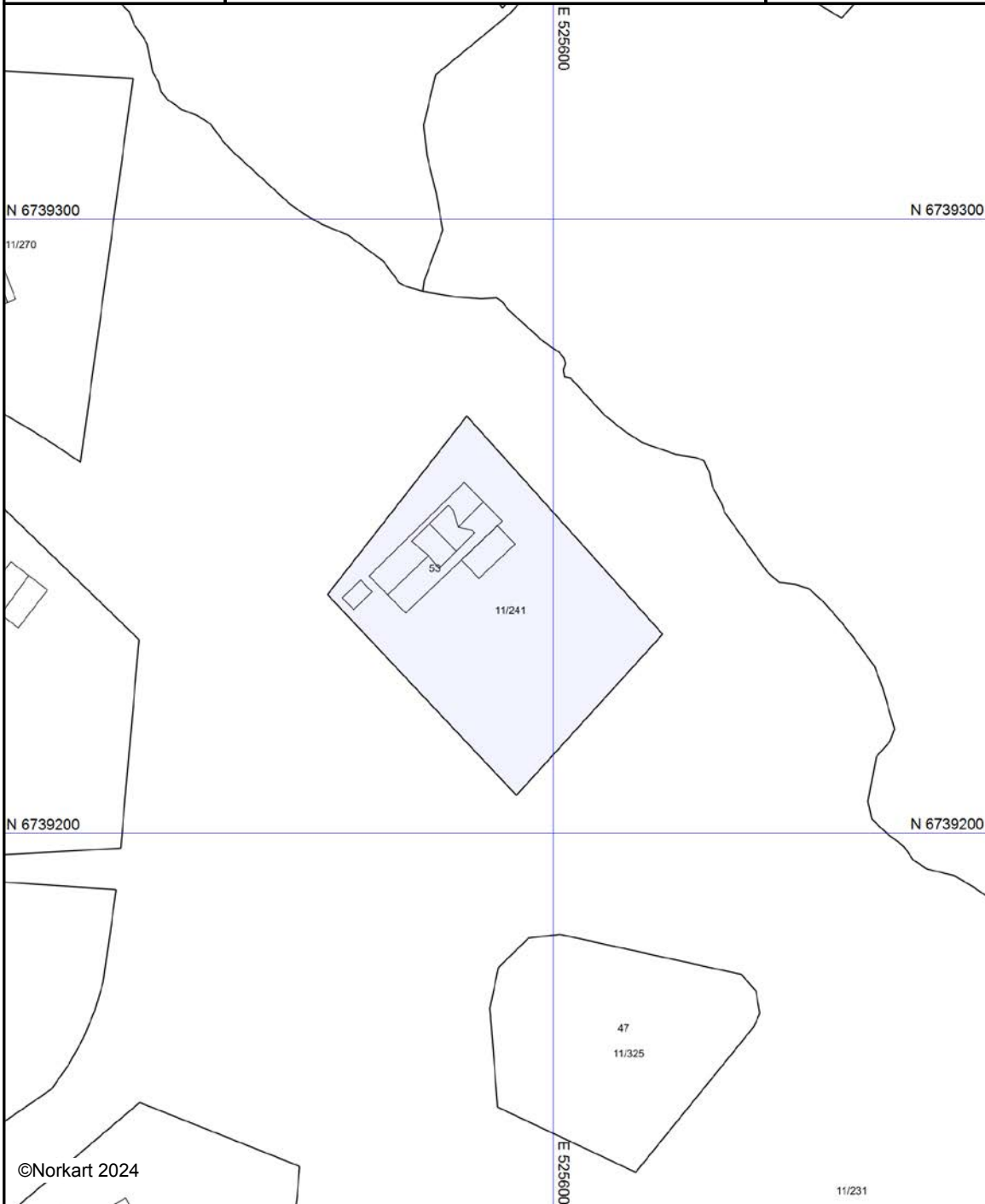
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 11/241  
Adresse: Fjellreksla 53  
Utskriftsdato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



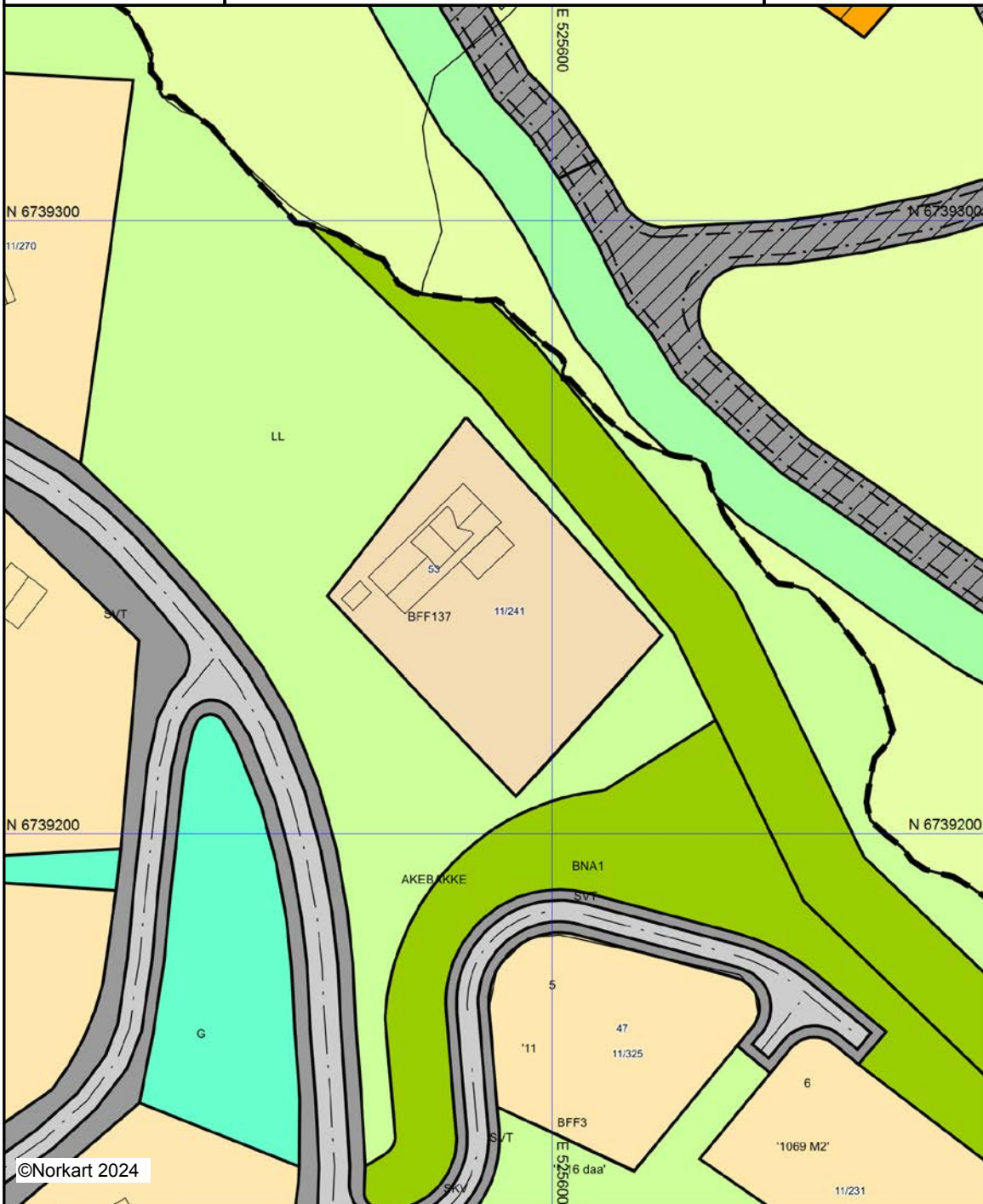
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 11/241  
Adresse: Fjellreksla 53  
Utskriftsdato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i> Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Skiløype
	Nærmiljøanlegg
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i> Blågrønnstruktur
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> Landbruksformål
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Påskrift plantilbehør





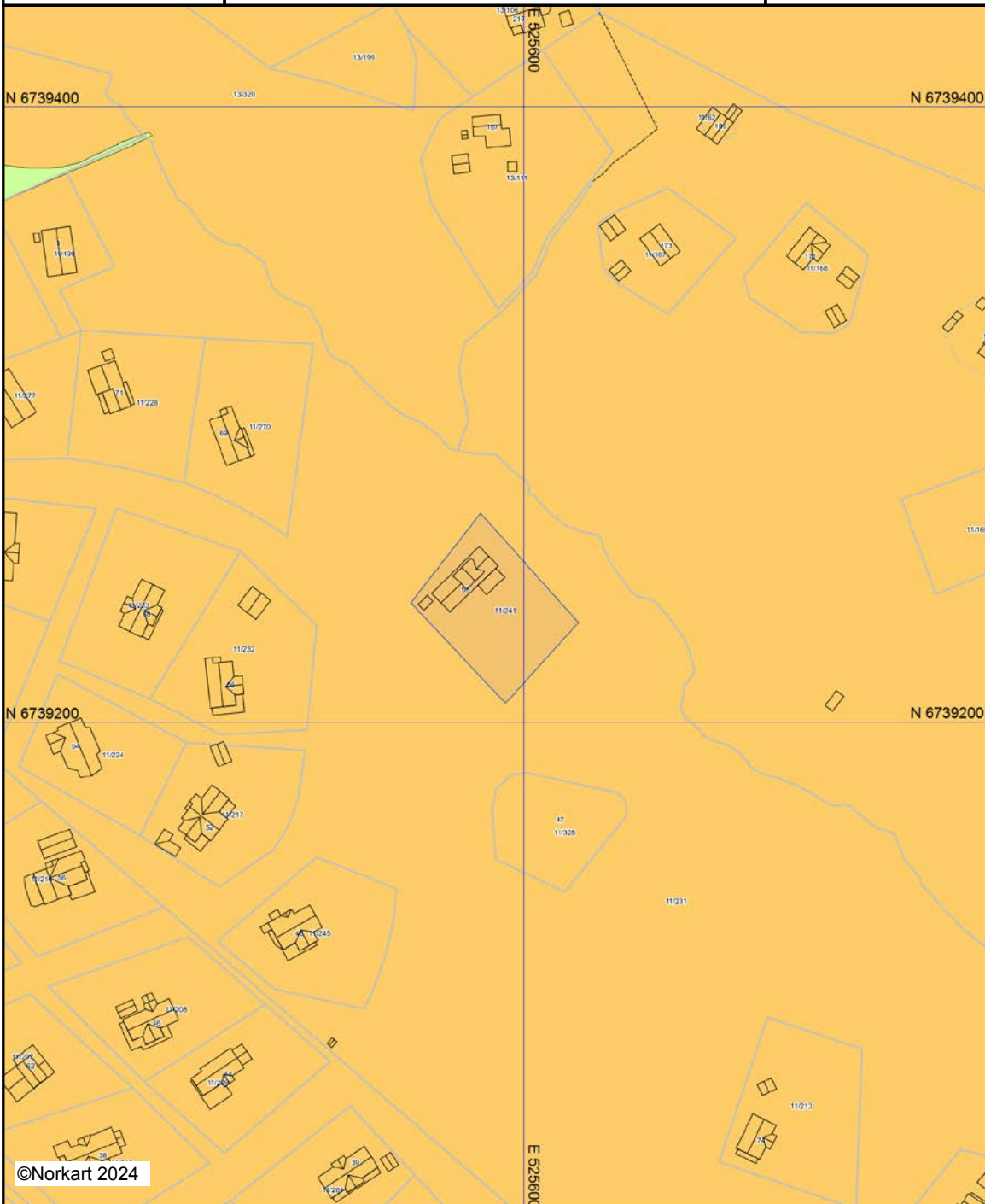
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/241  
Adresse: Fjellreksla 53  
Utskriftsdato: 26.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

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

<b>Eiendom</b>	3449 11/241		
<b>Utskriftsdato</b>	26.09.2024	<b>Antall datasett</b>	94

**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.

## 7 Berørte datasett

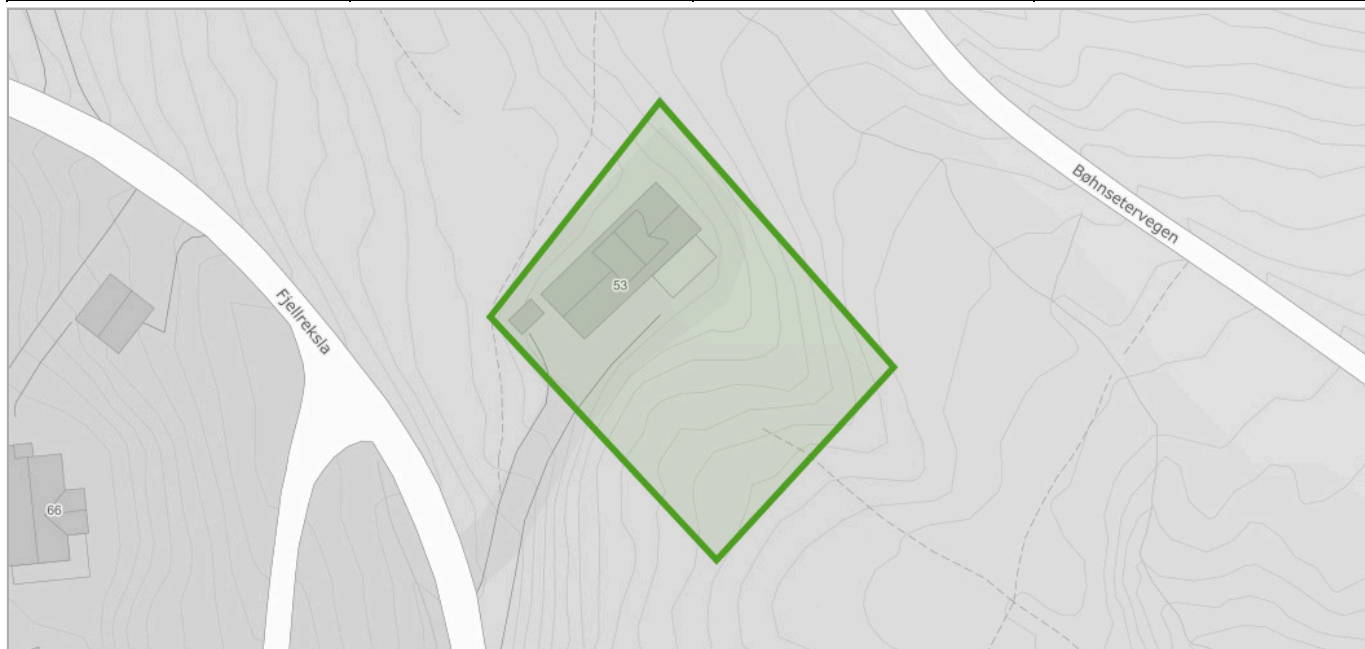
- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Vernskog
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledning
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift treklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdeedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepssone naturområder
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

## FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	24.09.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



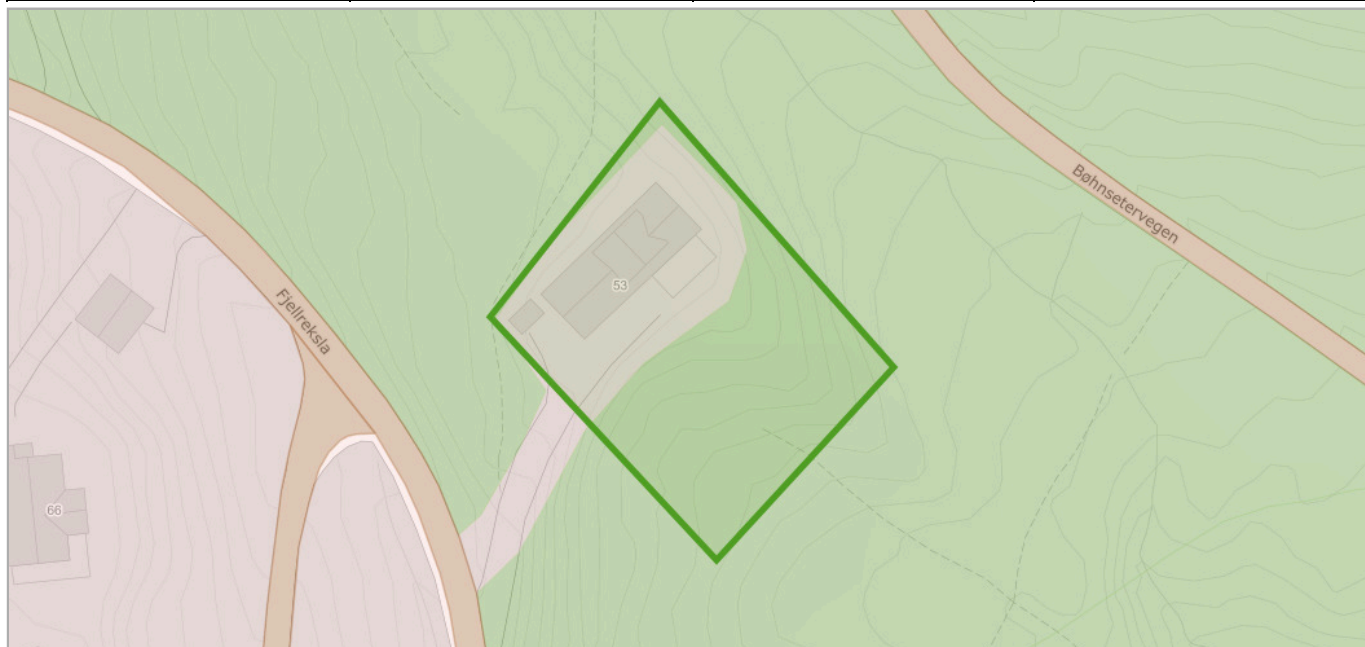
### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201101437	300275090	nybygg



## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	24.09.2024
-------	----------	---------	------------



### 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

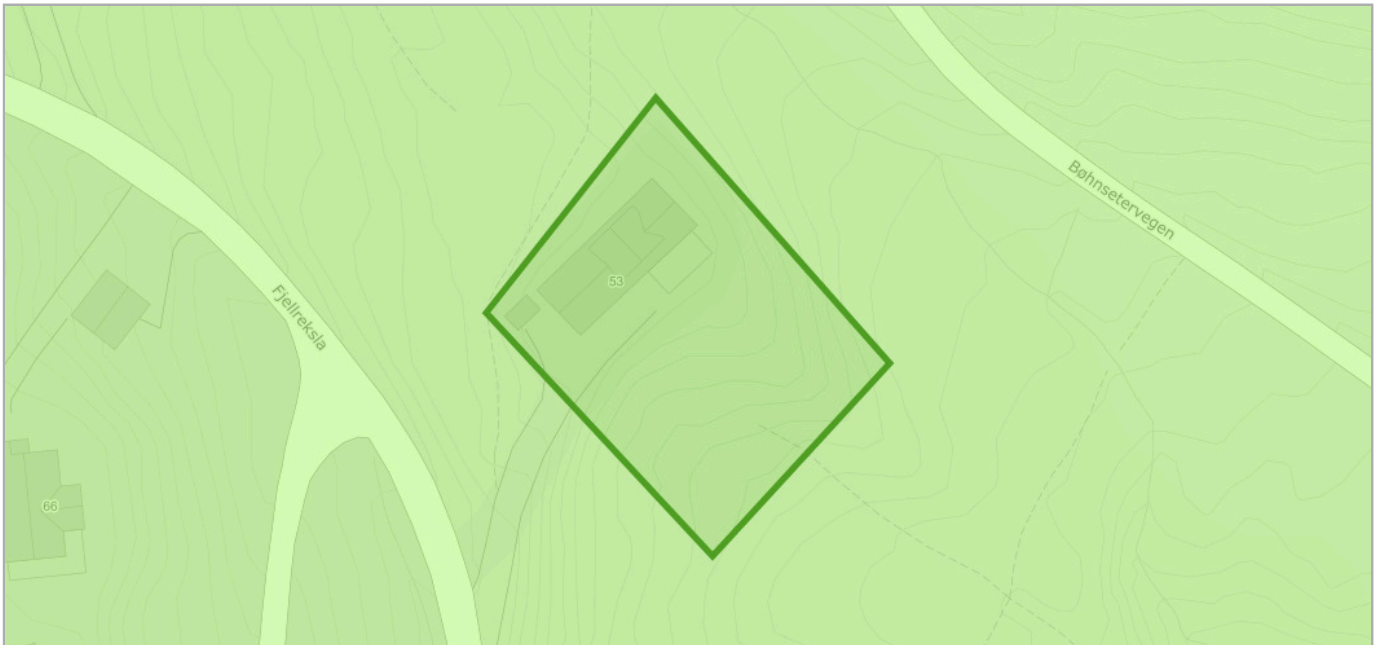
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

### Objekter

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

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

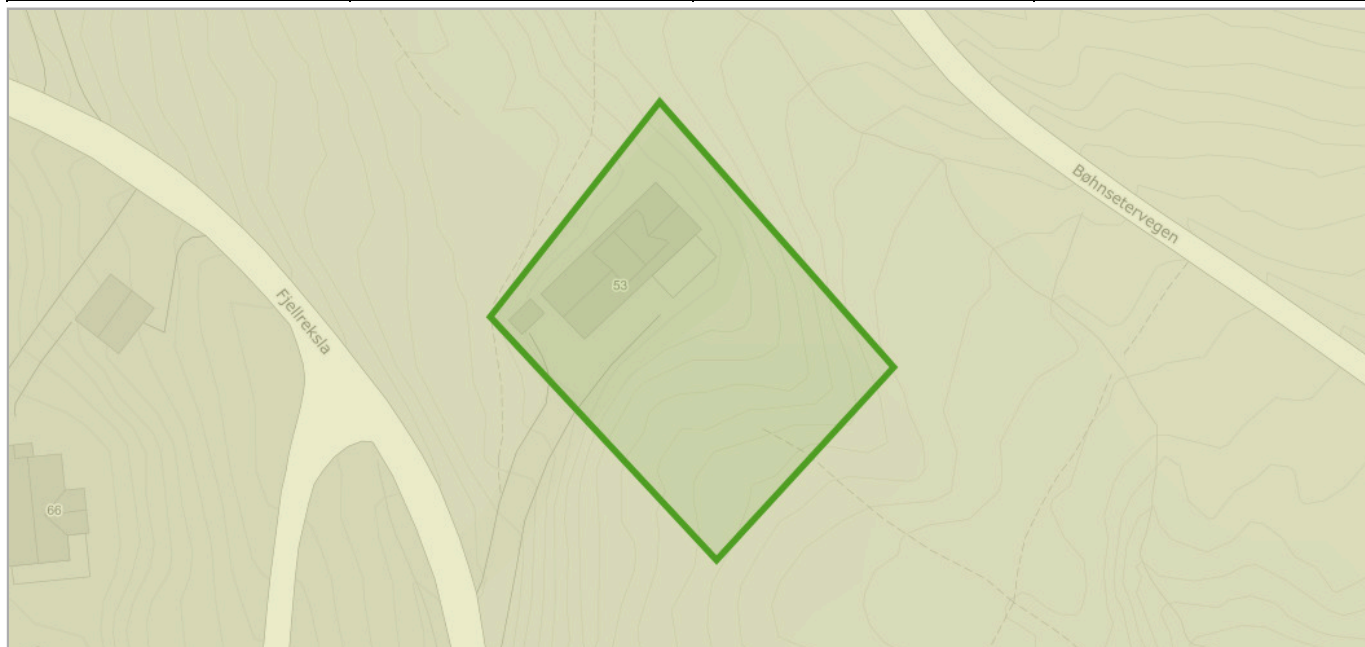
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.09.2024
-------	----------------	---------	------------



### 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 standardiserte 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

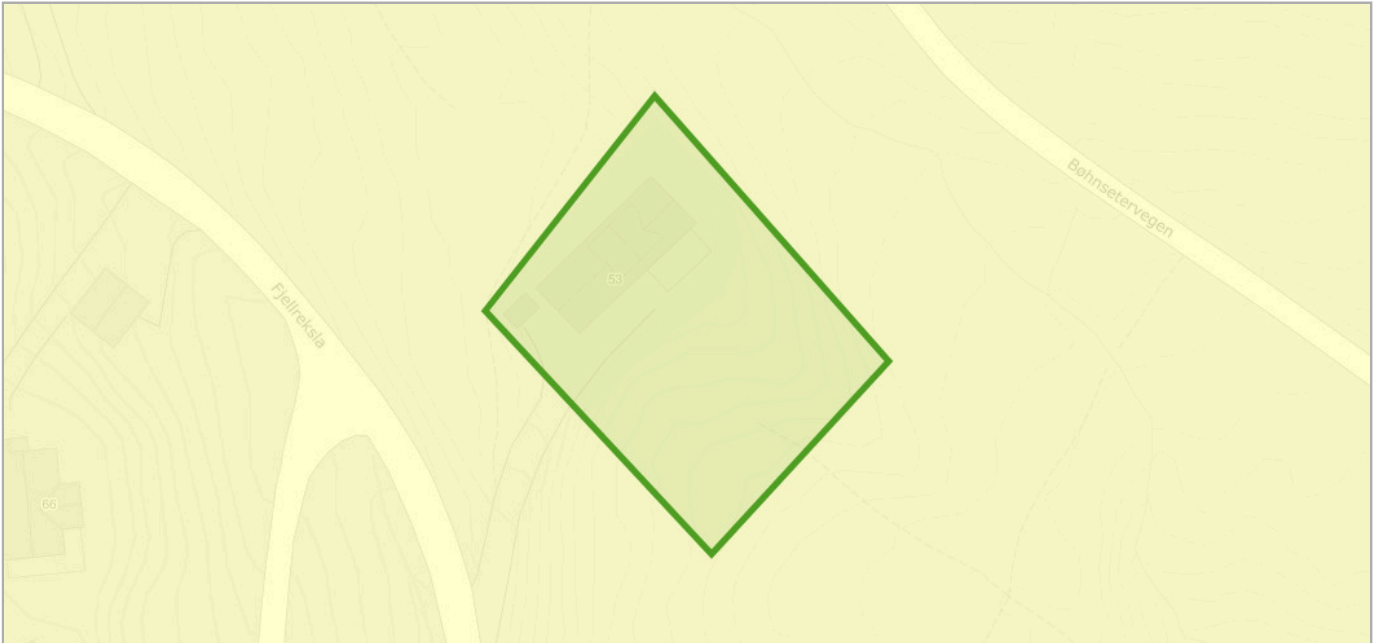
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

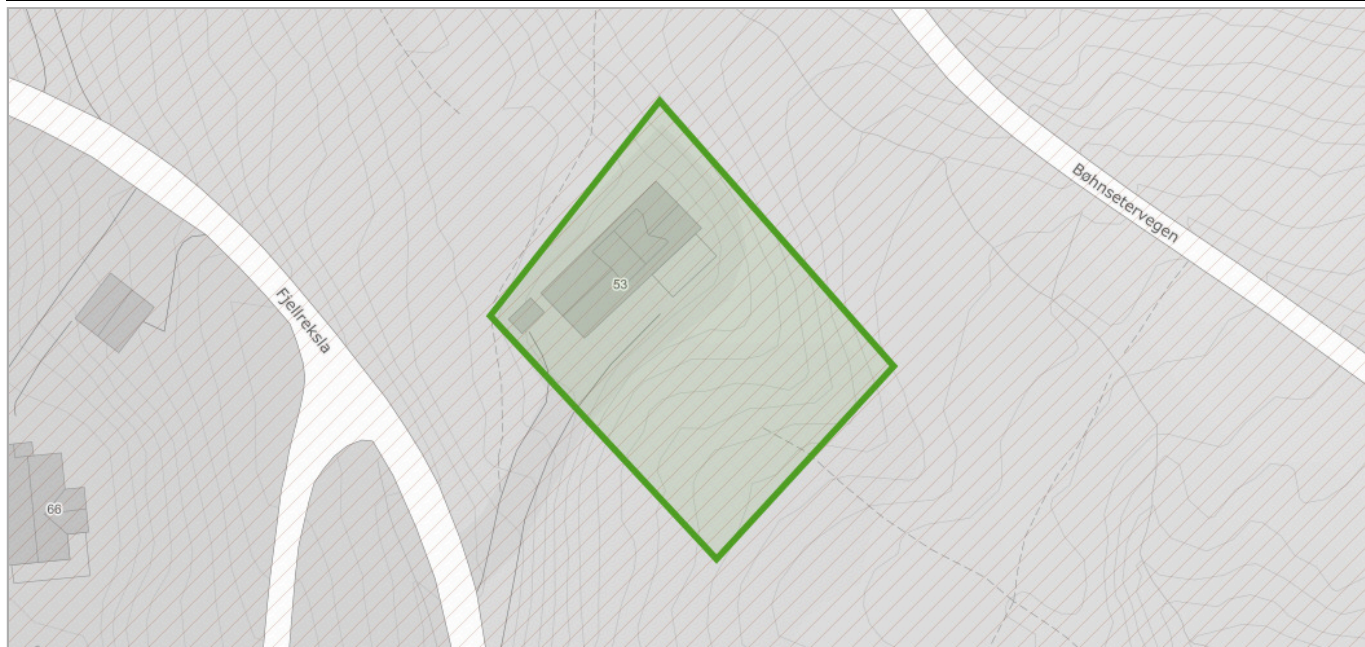
### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2



## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	24.09.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

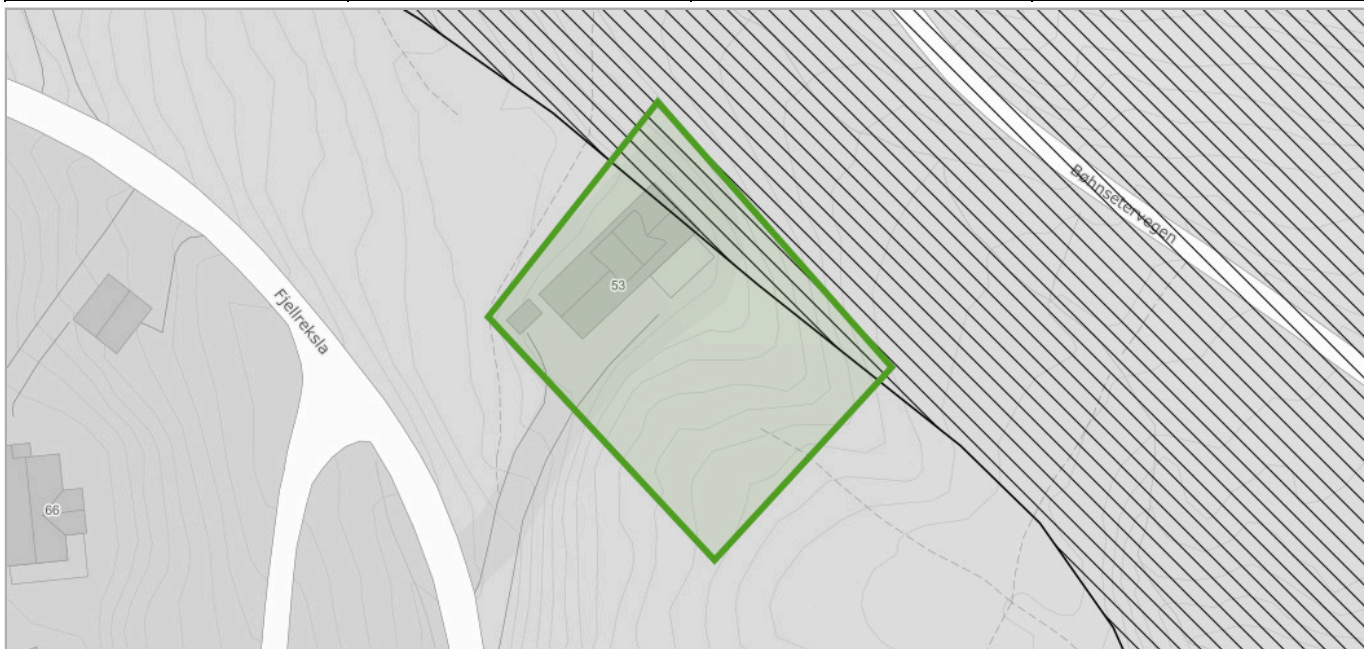
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

## Vernskog

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



### Om datasettet

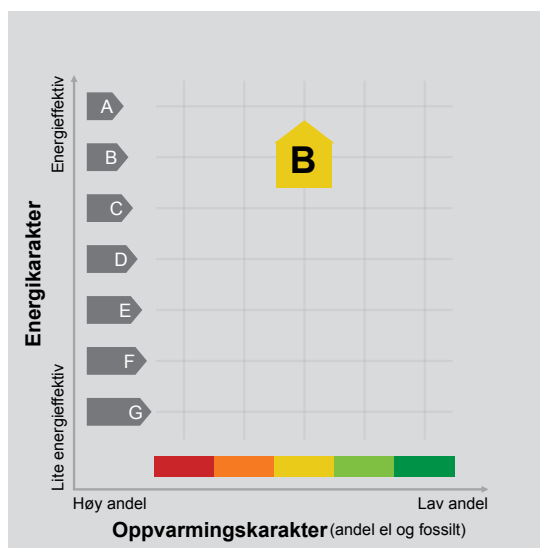
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

### Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjellreksla 53
Postnummer	2930
Sted	BAGN
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300275090
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30346
Dato	25.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Tove K. Berg / Aktiv

---

**Fra:** Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>  
**Sendt:** torsdag 26. september 2024 10:26  
**Til:** Tove K. Berg / Aktiv  
**Kopi:** Sør Aurdal Energi Arkiv  
**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - Fjellreksla 53

Hei

Kan ikke se at det har vært noe tilsyn i Fjellreksla 53 siden hytta fikk fast tilkobling den 16.01.2013.

Forbruk 2023: 14838 kWh

Mvh  
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke  
Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: [ld@sae.no](mailto:ld@sae.no)

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller det å foreta seg noe basert på denne informasjonen kan være ulovlig. Hvis du ikke er den tiltenkte mottaker av e-posten, ber vi om at e-posten slettes og at vi blir kontaktet.



---

**Fra:** Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>  
**Sendt:** torsdag 26. september 2024 09:52  
**Til:** Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>  
**Emne:** Rekvisisjon info e-verk - Fjellreksla 53





Skatteetaten

Dato  
26.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 11          Bnr 241          Fnr 0          Snr 0

#### Eiendommens adresse:

Fjellreksla 53, 2930 BAGN

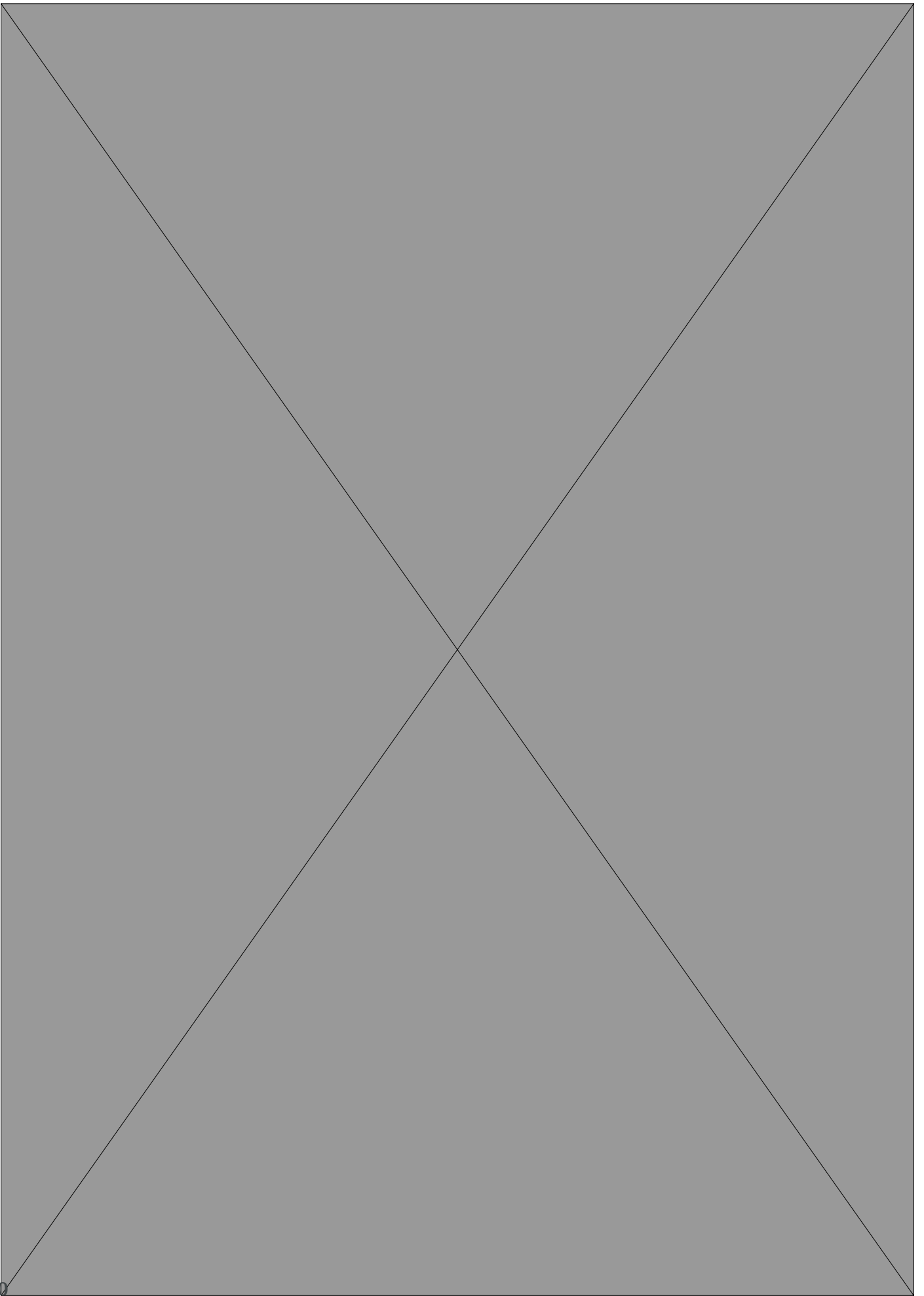
**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 750 000

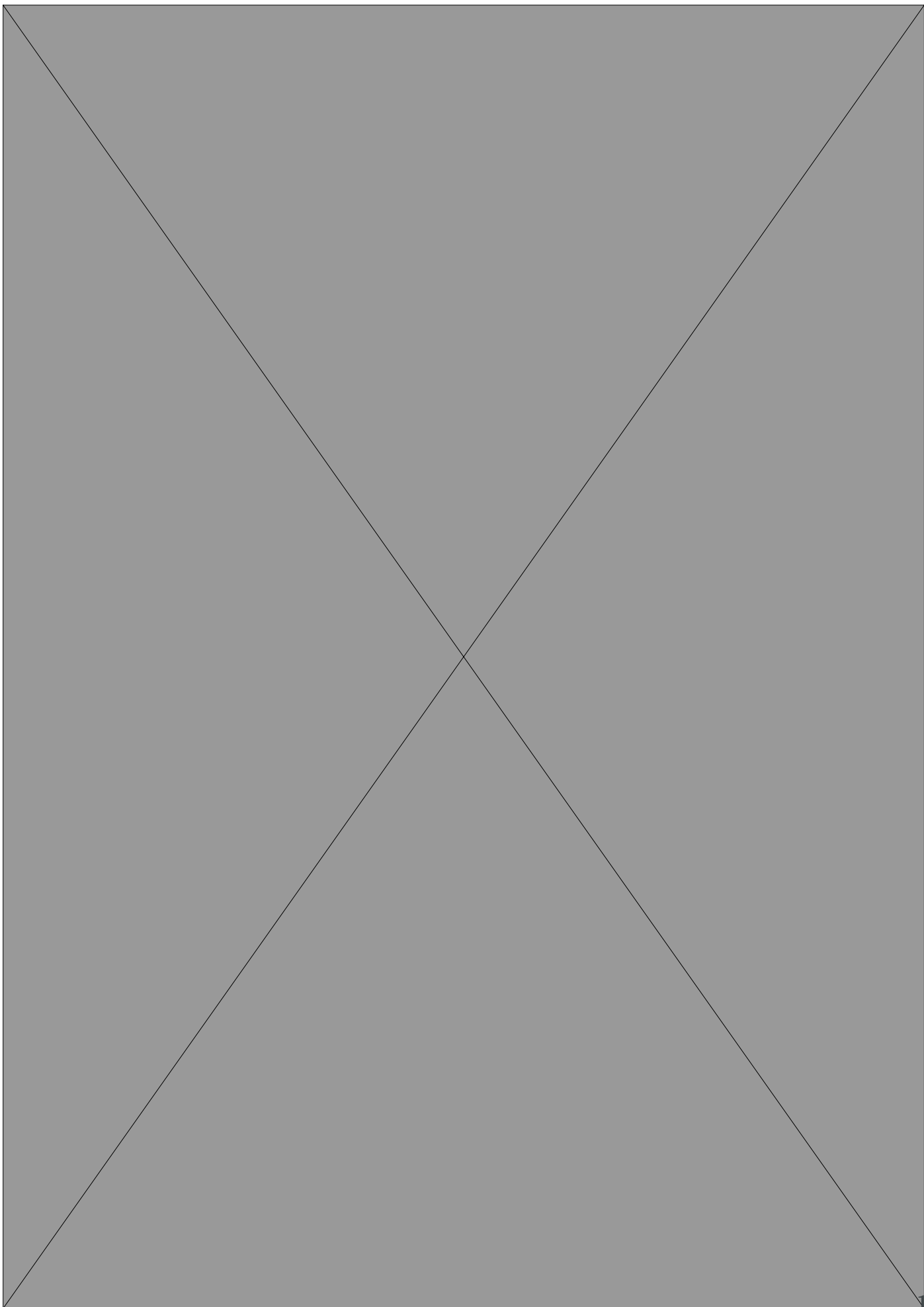
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

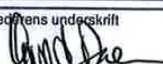




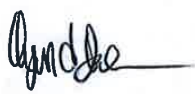

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>EiendomsAdvokaten i Valdres AS</b>		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 169888 Tinglyst: 29.02.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse <b>Valdresvegen 6</b>		
Postnr.	Poststed	
2900	Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.	
990983054	11080	

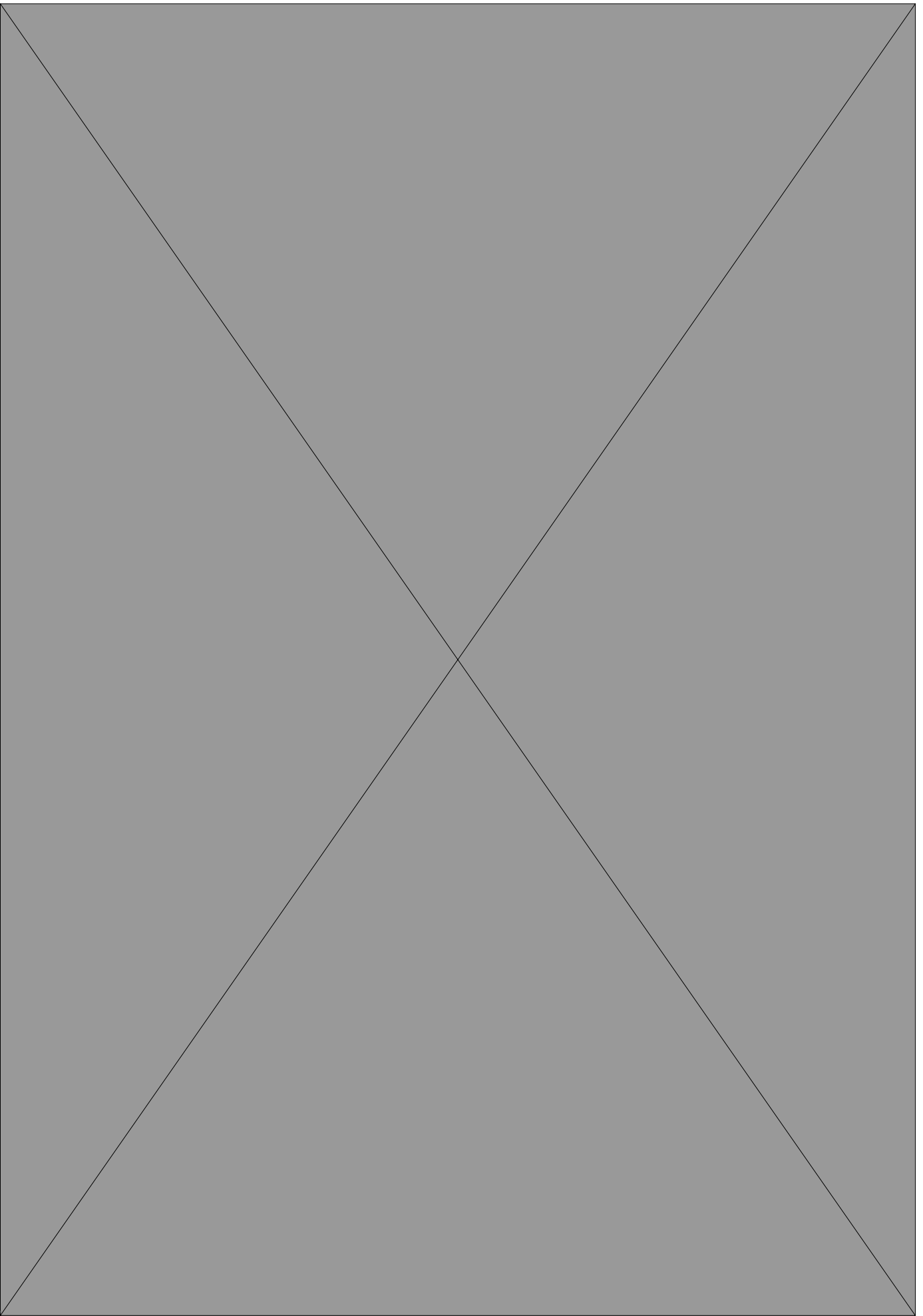
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

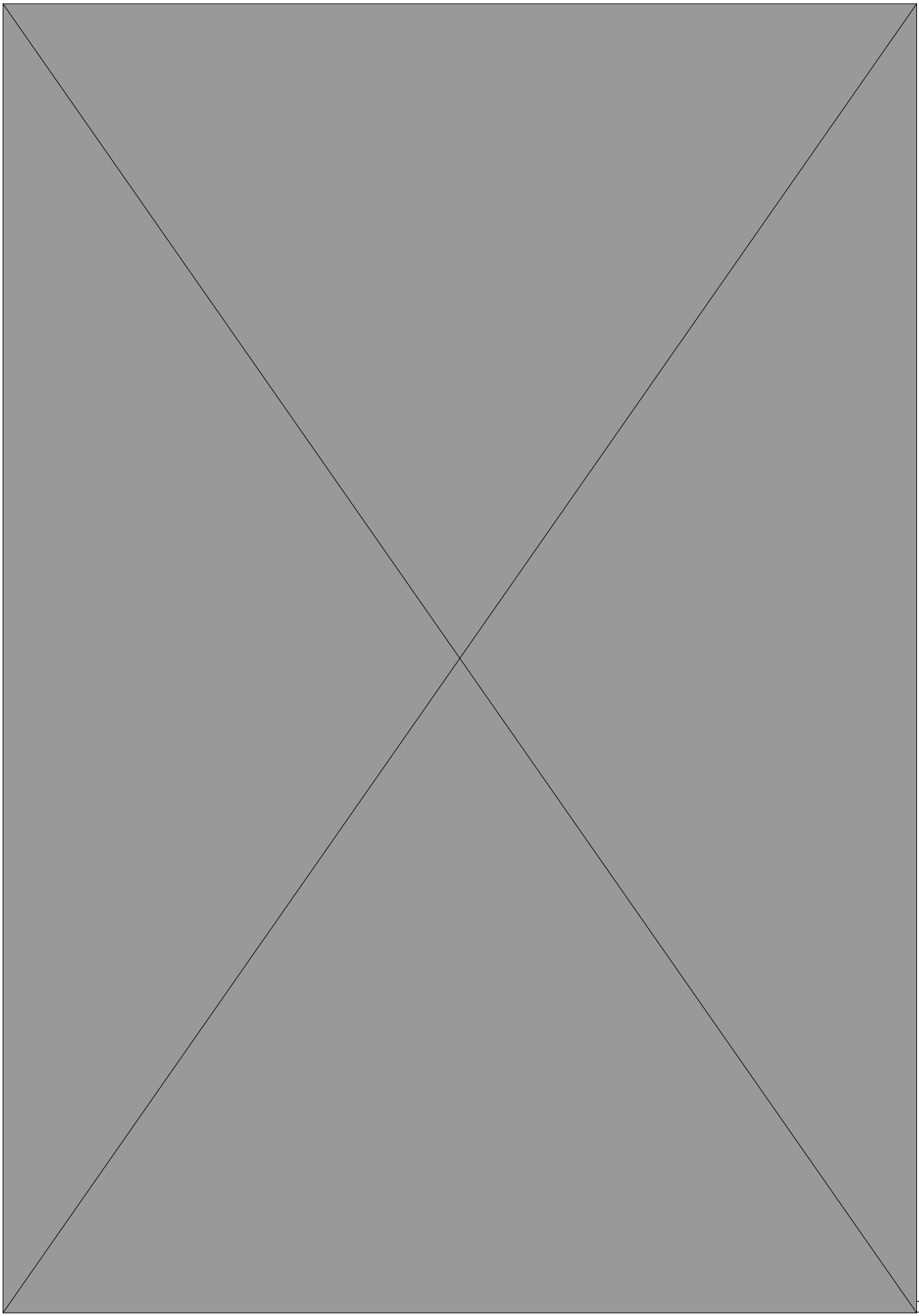
<b>1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0540	Sør-Aurdal	11	241		
				Ideell andel	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
				<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
				<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	
				<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets					
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-felighet <input type="checkbox"/> AN Annet					
<b>2. Kjøpesum</b>					
kr 537.500,-				Utløst til salg på det frie marked	
				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Eksproprisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skilteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
<b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup></b>					
kr 537.500,-					
<b>4. Overdras fra</b>					
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn				Ideell andel
140871	Laila Lien				1/2
131270	Vemund Østgård				1/2
<b>5. Til</b>					
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn				Fast bosatt i Norge
181278	Cathrine Johansen				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
310175	Lasse Johansen				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
					Ideell andel
					1/2
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>6. Særskilte avtaler</b>					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Tomteeier er forpliktet til å være medlem i velforeningen i området.					
Tomteeier plikter å betale en årlig avgift til Reinli Grunneierlag (orgnr. 971 188 367) eller dennes rettsetterfølger. Avgiften er pr 2008 kr 1.000,- pr år og endres hvert 3.år i samsvar med konsumprisindeksen.					
Tomteeier har plikt til å dekke forholdsmessig del av drift av renseanlegg og rett til å overta anlegget.					
Dato	Utsteders underskrift				
21/02-12					



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Overdragelsen skjer ihht avtale av november 2011.	
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>9)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<b>8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>9)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Dato	Sted
21/02-2012	Fagernes
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	For Laila Lien og Vemund Østgård ihht fullmakt Øyvind Dahle
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Advokatfullmektig Ragna Bang
Adresse	
2900 Fagernes	<b>Fagernes Advokatkontor DA</b>
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Advokat Sigrun Bang Org.nr 969 970 860 mva
Adresse	Valdresvegen 6, 2900 Fagernes
	tf. 61 36 36 70 – sigbang@fagernesadvokat.no
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
21/02-12	

Denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.







## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

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



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellreksla 53  
2930 BAGNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fredric BachérTelefon: 478 14 975  
E-post: fredric.bacher@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre