



aktiv.

Urdebergvegen 116, 2933 REINLI

**Koselig fritidseiendom med
usjenert beliggenhet. Fint
turterreng. Helårsvei og solcelle.**



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 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Selger: Else Marie Røsåsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
P-rom/BRA 53/60 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1201230117

Er dette ditt nye feriested?

Urdebergvegen 116 ligger i skogsterreng i åssiden ved inngangen til Stavedalen i Reinli. Eiendommen ligger stille og usjenert til i Uleberg Hyttelag, ca 865 moh, har normalt gode solforhold og utsikt til Bagn, Begnadalen og omliggende områder. På denne trivelige eiendommen kan en finne roen og nyte stillheten og det gode liv til fjells.

Eiendommen ligger i et område med vakkert og variert turterreng. Det er ca. 4 km til Stavedalen park, en helårspark til fjells for hele familien. Her finner en lekeland, simulatorrom og gårdscafé. På vinteren kan en oppleve Stavedalen Skisenter med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad.

Eiendommen består av koselig hytte, uthus og dukkestue, og det fine uteområdet og skogen rundt hytta er et flott sted for frilek og moro.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Egenerklæring	72
Andre vedlegg	118
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 60kvm

P-rom 53kvm

Hytte

Uthus

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 55 kvm Peis i bygget bygger ca 2 m2. Dette er fratrasket oppmålt areal.

Primærrom

1. etasje: 53 kvm Stue, kjøkken, hyttebad, vindfang og to soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 2 kvm Bod.

Uthus

Bruksareal

1. etasje: 5 kvm Noe areal med lav takhøyde som ikke er med i arealberegningen.

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm Vedskjul og utedo.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestetomt.

Et punktfeste er festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. I henhold til tomtefesteloven disponerer fester et areal på 1 dekar (1.000 kvm) naturlig avgrenset rundt bygget.

Festeavtale beskriver at det kun kan bygges en hytte på eiendommen. Dette kan tolkes som at det kun kan oppføres en bygning. Eiendommen inneholder pr i dag hytte,

frittstående uthus og dukkehus.

Byggegodkjente tegninger viser at hytte og uthus skulle vært oppført sammenhengende. Da uthus er oppført frittstående kan dette tolkes som et avvik til festeavtalen. Det er likevel slik at det frittstående uthuset har stått på tomten i ca 46 år. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Festeavtalen beskriver at bortfester har rett til havn/ beite og avvirkning av skog på tomta. Fjerning av trær kan slik sett ikke foretas uten bortfesteres samtykke.

Bortfester er Gunnar Hagene.

Koselig naturtomt i hellende terreng med naturlig vegetasjon med noe fjellskog av gran og bjørk rundt bebyggelsen. Eiendommen ligger på ca 864 moh. Det er opparbeidet enkel vei med delvis gressdekke inn på tomta på oversiden av hytta.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 23.01.1971.

Regulering av festeavgift

Engangsbeløp for leie innbetalt ved inngåelse av kontrakt, datert 23.01.1971.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er i følge bortfester mulighet for innløsning av tomten på nåværende tidspunkt.

Fstekontrakt datert

23.01.1971.

Beliggenhet

Urdebergvegen 116 ligger i skogsterreng i åssiden ved inngangen til Stavedalen i Reinli. Eiendommen ligger stille og usjenert til i Uleberg Hyttelag, ca 865 moh, har normalt gode solforhold og utsikt til Bagn, Begnadalen og omliggende områder. Den har en koselig naturtomt og stor terrasse, så her kan en virkelig nyte vakre sommerdager ute i det fri.

Eiendommen ligger i et område med vakkert og variert turterreng. Finn gjerne fram sykkelen og ta turen innover fjellet, gjerne over til Tisleidalen og Golsfjellet. En tur til Makalausfjellet (1.099 moh) eller Bjødalsfjellet er også å anbefale.

Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og fjellvann, og det er moltemyrer og fine områder for blåbær, tyttebær og sopp. Om en har lyst til å jakte er det også muligheter for småviltjakt i Bagn og Reinli privatsameige.

Det er ca. 4 km til Stavedalen park, en helårspark til fjells for hele familien. Her finner

en lekeland, simulatorrom og gårdskafé. På vinteren kan en oppleve Stavedalen Skisenter med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad. De har også akebakke med supertube bane, og i "Makalausbua" kan en spise god mat etter dagens utflukt.

Ønskes det flere og større utfordringer er det ca. 20 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Stavadalen, samt Nordre- og Søndre Fjellstølen tilbyr også et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. På Søndre Fjellstølen kan turer til f.eks. Fjellmyrskålin med hyggelig grillplass, eller Fjellrunda om Bjødalsfjellet anbefales. Det er også fint å fortsette over til Hellebekk og Ellingseter, eller over til Nordre Fjellstølen og videre inn på løypenettet til Tisleidalen. Nærmeste oppkjørte skiløype ligger ca. 1,5 km fra eiendommen.

Til kommunesenteret Bagn, med bla. kjøpesenter, byggevare, post, lege og bank er ca. 8,5 km.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre E18 til Sandvika, og deretter følge E16 til Bagn i Valdres.

Ta til venstre inn i Bagn sentrum og følg skiltingen mot Reinli / Fjellstølen. Etter ca. 3,5 km tar en opp til venstre mot Stavedalen/Fjellstølene og fortsett ca 2,6 km til veiskille hvor en holder til høyre videre mot Nordre Fjellstølen.

Etter ca. 600 meter tar en til høyre mot Urdebergvegen, og fortsetter ca. 100 meter til bom (her må man ha nøkkel). Følg nå veien ca 1,2 km og ta til venstre. Hytta ligger ned veien til venstre etter ca 50 meter.

Hytta er merket med "til salgs"-skilt. Velkommen!

Bebyggelsen

Hytte, uthus og dukkestue.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport.

Hytte:

Byggeår: 1977

Tilbygg / modernisering:

2017: Ombygging: Soverom ombygd til bad/ vaskerom.

2015: Modernisering: Bytta vinduer i bygget.

2000: Modernisering: Montert ny takrenne og snøfanger nedsiden av bygget.

2000: Tilbygg: Tilbygd terrasse på nedsiden av hytta.

2015: Modernisering: Oppgradert propananlegg og montert vannvarmer.

Standard:

Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt vann, strøm eller avløp. Bygget har oppvarming med ved og gassovner. Det er solcelleanlegg med omformer til 230v for uttak til tv med mer.

Vedlikehold:

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Bygget har bygningsdeler med alder på ca 46 år.

Løpende vedlikehold og utskifting bygningsdeler og komponenter må påregnes.

UTVENDIG:

Taktekking av bølgerblikkplater, antatt lagt uten undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng på en side og rør til sistene på en side. Rør til sistene må demonteres høst før frost inntreffer. Det er montert snøfanger på en av taksidene.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper. Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalter mellom mellom bord i gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Side og topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Ytterdør av tre med utvendig panel. Døra har vindusfelt med sprosser.

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på pilarer av tre ned på terreng. Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt. Fra terrasse er det to tretrapper ned til terreng. Det er rekkverk med liggende rekkverkbord på trapp på soveromssiden.

INNENDIG:

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og

vegger er kledd med trepanel. Noe panel med malte overflater og noe ubehandlet. Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Bygget har et løpspipe med elementer og innerrør. I stue er det åpen peis murt sammen med brannmur. Forblending mot stue av teglstein. Mot bod er det malt betong/ puss. Mot kjøkken er det tilkoblet vedovn montert på underlagsplate av metall. Sotluke er montert mot kjøkken.

Kryprom mellom stripemurer som går på tvers av hytta lengderetning under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Utlufting langs langsider av bygget. Fremstår som tørt i områder synlig ved befaringen.

Malte fylklingsdører med trekarmer.

Uthus:

Byggeår: 1977

Standard:

Uthusbygg med enkel standard. Bygget inneholder utedo og uisolert vedskjul/ bod.

Vedlikehold:

Bygget har en del skjevheter grunnet setninger i fundamenter. Treverk er stedvis i kontakt med terreng og det er registrert begynnende råte.

Løpende vedlikehold og noe utbedringer må forventes.

Beskrivelse:

Fundamentering består av punkter på terreng under selve bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og pulttak med sperrer.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Taktekking av takplater av metall.

Ytterdør av tredør.

Innvendig er det tregulv og delevegg mot utedo med trekledning.

Enkelt uisolert uthusbygg med utedo rom og lager/ bod.

Det er oppført et dukkehus på område definert som del av punktfeste areal.

Dukkehuset har ikke vært brukt av nåværende eier. Byggverket må vedlikeholdes/ utbedres for å kunne benyttes til tiltenkt formål.

TOMTEFORHOLD:

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. På kommunens kartsider er grunn i området betegnet som tynn morene. Det er registrert noe jordholdige frostlendte masser rundt og under bygget. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Bygget har fundamentering av stripemurer av betong etablert på tvers av byggets lengderetning. Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe delfer langs muren.

Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe stedlige masser vann på vegg fra sistene ved uthus. Ikke vann inn i bygget. Vannrør av plast. Avløpsrør fra vask kjøkken til liten synkekum av betong av plastrør.

Vannledning og sistene brukes kun i sommerhalvåret og må tømmes før kuldegrader inntreffer.

Verditakst

Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Gjort om ett soverom til vaskerom /bad. Gråvann fra vaskerom / bad har utslipp under hytta.

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

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? - Ja, Vanlig skogsmaur rundt hytta, men ikke inne.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt inn solcelleanlegg/noen punkter med 22 volt / omformer.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terrasse.

Pkt. 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)? - Ja, utgangsdør og dør fra vindfang til stue går tregt når det er snø på taket. Dør på uthus går tregt om sommer, men ok på vinter.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue, kjøkken, hyttebad, vindfang og to soverom.

Bod.

Uthus:
Vedskjul og utedo.

Dukkehus.

Standard

På denne trivelige eiendommen kan en finne roen og nyte stillheten og det gode liv til fjells. Eiendommen består av koselig hytte, uthus og dukkestue beliggende usjenert og fredelig til med utsikt til dalføret. Det fine uteområdet og skogen rundt hytta er et flott sted for frilek og moro, og på den store terrassen kan en nyte solen og utsikten utover området.

Bebyggelsen har enkel hyttestandard. Den er ikke tilkoblet strøm, men har solcelleanlegg, vann fra sistene på sommerhalvåret og enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Drikkevann medbringes. Med "ring hytta varm" kan hytteturen starte i lune og gode omgivelser selv på mørke høstkvelder og kalde vinterdager.

Foran inngangen og på stuesiden av hytta er det bygget terrasse med tretrapper ned til terreng. Her kan en kose seg med kaffekoppen eller en god middag mens en nyter synet av de fine omgivelsene.

Inne i hytta er det koselig stue med mønet himling og fine tømmeråser. Her er det god plass til både sofakrok og spisestue. En åpen peis forblendet med teglstein gir den perfekte hyttestemningen, mens en vedovn mot kjøkkenet sørger for ekstra varme på kalde dager.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og malte overflater. Videre er det heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall, der kummen er tilkoblet vann fra vannvarmer med propandrift. Innredningen har også frittstående komfyr og kjøleskap med propandrift. Det er montert gassalarm.

Enkelt hyttebad med belegg på gulvet og beiset innredning med integrert servant og speil. Rommet har dusjkabinett og Porta Potti. Hyttebadet er ikke bygd som fullverdig våtrom, så bruk av vann må skje med forsiktighet.

Hytta har to gode soverom, hvorav det ene rommet har plass til dobbeltseng. Det andre soverommet har køyeseng samt en enkeltseng.

I boden er det godt med lagringsplass, i tillegg til at det her er installert propandrevet vannvarmer.

Alle gulv i hytta har heltregulv med lakkert overflate, med unntak av badeværelset.

Uthusbygget har enkel standard, og inneholder utedo og uisolert vedskjul/ bod.

På eiendommen står det også et dukkehus, men dette har ikke vært benyttet av nåværende eier.

Alt i alt fremstår eiendommen som en koselig eiendom med mye sjel, men med behov for noe vedlikehold.

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

UTVENDIG:

Taktekking: TG 3

Taktekking av bølgerblikkplater, antatt lagt uten undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del malingsslitasje og plater med løse spiker / skjøter. Noe vannisig langs pipe. Beslag rundt pipe må sjekkes. Taktekking uten undertak.

Konsekvens/tiltak:

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

Beslagsløsninger pipe mm må sjekkes. Utskifting av isbord/ vindskier må påregnes.

Manglende undertak fører til at kondensvann på underside platetekking drypper ned på isolering/ konstruksjon. Omlegging tak må påregnes.

Kostandsestimat: kr. 100 000 - 300 000.

Nedløp og beslag: TG 2

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng på en side og rør til sistene på en side. Rør til sistene må demonteres høst før frost inntreffer. Det er montert snøfanger på en av taksidene.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne har noe skade på oversiden av bygget. Dette fører til at vann blir stående i renne.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenne med skade/ motfall må utbedres. Bygget har snøfanger på en side. Ved mye snø må tak måkes slik at bygget ikke får skjevbelastning.

Veggkonstruksjon: TG 2

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Utvendig kledning er ca 48 år gammel. Noe kledning med

sprekkdannelse er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft: TG 2

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalter mellom mellom bord i gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldende krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Ved eventuell omlegging av taktekking anbefales det å etablere lufting av konstruksjonen ut fra dagens krav/ praksiserte løsninger.

Vinduer: TG2

Vinduer har trekarmer med malt overflate. Side og topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.

Dører: TG 2

Ytterdør av tre med utvendig panel. Døra har vindusfelt med sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Eier opplyser at ytterdør går tregt når det ligger snø på taket.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Justering av dør må påregnes. Sjekk av overdekning/ bæring over dør anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på pilarer av tre ned på terreng.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkhøyde er noe lavere enn dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

For å oppnå gjeldene krav til høyde ved oppføringstidspunkt/ dagens krav må rekkverk endres. Ved forsiktig bruk vil rekkverket normalt sett være tilstrekkelig.

Utvendige trapper: TG 2

Fra terrasse er det to tretrapper ned til terreng. Det er rekkverk med liggende rekkverkbord på trapp på soveromssiden.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp i stueende har kun delvis rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk stueende bør forbedres.

INNVENDIG:

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG 3

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur.

Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Avvik høyde er målt til ca 60 mm i stue. Høydeforskjeller vil variere gjennom året med bevegelser i fundamentering. Noe lange spenn mellom oppleggspunkter mur. Dette er forsøkt utbedret med bjelke midt i mellom murer under bjelkelag. Her mangler uderstøtte tilleggsbjelke.

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.

Tilleggsbæring bør forbedres med flere fundament. Tiltak med forbedring av konstruksjonen bør vurderes.

Radon: TG 2

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

Pipe og ildsted: TG 2

Bygget har et løpspipe med elementer og innerrør. I stue er det åpen peis murt sammen med brannmur. Forblending mot stue av teglstein.

Mot bod er det malt betong/ puss. Mot kjøkken er det tilkoblet vedovn montert på underlagsplate av metall. Sotluke er montert mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Plate under ovn mangler vel en cm på lengde foran ovn for å tilfredsstille krav på 30 cm.

Vedovn er plassert noe nært brannmur langs side mot bod. Funksjon trekk er ikke testet.

Det er registrert saltutslag på innvendig pipeforblending.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For å tilfredsstille krav til underlagsplate må denne forlenges til 30 cm foran ovnsdør.

Avstand mellom ovn og mur bør justeres.

Pipe må vedlikeholdes/ impregneres over tak.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Krypkjeller: TG2

Kryprom mellom stripemurer som går på tvers av hytta lengderetning under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Utlufting langs langsider av bygget. Fremstår som tørt i områder synlig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og

råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konstruksjoner som vurderes som risiko konstruksjoner må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende i forhold til å forebygge skader på konstruksjoner som følge av fukt. Byggemateriale som utsettes for fukt over tid vil kunne utvikle skader med blant annet råte og sopp.

Innvendige dører: TG 2

Malte fylklingsdører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM:

Overflater vegger og himling: TG 2

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vindu er plassert i område definert som våtsone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Overflater Gulv: TG 2

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv uten oppbrett. Det er ikke etablert fall på gulv.

Vurdering av avvik:

Gulv i rommet er bygd uten fall og med treverk i område definert som våtsone sammen med gulv i nedre del av vegg. Bruk av vann må skje med forsiktighet.

Konsekvens/tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater forbedres/ byttes i våtsoner.

Sluk, membran og tettesjikt: TG 3

Rommet er bygd uten sluk og kun flatt belegg i våtsoner gulv. Vegger i våtsoner har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulv har belegg uten oppbrett på vegger. Rommet er bygd uten sluk.

Vann fra dusjkabinett ledes ut til terreng med avløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillere krav til gulv i våtrom må fullverdi tettesjikt/ membran og sluk etableres.

Ventilasjon: TG 2

Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

KJØKKEN:

Avtrekk: TG 2

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Andre installasjoner: TG 2

Bygget har propaninstallasjoner med komfyr, vannvarmer, kjøleskap og varmeovn. Varmeovn har ring hytta varm funksjon. Varmeovn er fra ca 2005. Propananlegg og vannvarmer er montert ca 2015. Det er montert gassalarm.

Vurdering av avvik:

Utgått levetid gummislanger.

Konsekvens/tiltak:

Deler av gummislanger må byttes grunnet alder. Det anbefales at det jevnlig gjennomføres lekkasjetest av anlegget.

Elektrisk anlegg: TG 3

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

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

Solcelleanlegg fra ca 1998. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under hjørneskap i stue/ spisestue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer til 230v for tv mm. Det er montert noen uttak for 230 v strøm. Batteri fra ca 2010. Det er mulighet for lading av batteri med bensindrevet aggregat og lader for solcellebatteri.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2010. Nye batteri.

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

Nei. Elarbeider er utført av hytteserviceforetak uten elinstallasjons autorisasjon. gjelder også 230v anlegg.

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

Ja. Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei.

4. 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. 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei. Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

Nei. Det er ikke opplysninger om branntilløp.

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

Nei.

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

Nei.

9. 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.

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

Ukjent.

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

Ja.

Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Her er det i tillegg til 12v anlegg også noe 230v anlegg. Det anbefales at det gjennomføres el-kontroll på anlegget.

TOMTEFORHOLD:

Drenering: TG 2

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

Noe terreng heller mot bygget og vil føre til at vann renner inn mot og under bygget.

Konsekvens/tiltak:

Justering av terreng, eventuelt grøft på oversiden av bygget bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter: TG 2

Bygget har fundamentering av stripemurer av betong etablert på tvers av byggets lengderetning.

Vurdering av avvik:

Det er registrert noe setninger og skjevheter på fundamentmurer.

Setninger har ført til retningsavvik på konstruksjoner over fundament.

Bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst. Utbedring vil være masseutskifting, markisolering, justering fundament med underbygging og drenering av grunn rundt fundament.

Terrengforhold: TG 3

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe deller langs muren.

Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe stedlige masser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Noe områder har helning mot bygget og vil føre til at vann kan ledes inn mot og under bygget.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2

Vann på vegg fra sistene ved uthus. Ikke vann inn i bygget. Vannrør av plast. Avløpsrør fra vask kjøkken til liten synkekum av betong av plastrør. Vannledning og sistene brukes kun i sommerhalvåret og må tømmes før kuldegrader inntreffer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Vann fra sistene er ikke testet med vannprøver for kvalitet.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tenker en å bruke sistenevann til drikke og matlaging må kvalitet dokumenteres med vannprøve. Susterne må holdes ren og istand for å unngå forurenset vann også for bruksvann.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert uten øvrig innbo/løsøre.

Følgende gjenstander følger uansett ikke med i handelen:

- Speil over sofa med utskjært ramme
- Selvlagd bord og lampett ved gyngestol
- Utskjært bilde ved lampe
- Diverse håndlagde fat, boller ol.
- Div. kjøkkenutstyr, glass etc.
- Div. pledd/skinn.
- Tuner til TV.

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv-antenne.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Hytta er ferdig rengjort til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort. Innbo og løsøre

som ikke skal medfølge i handelen vil bli fjernet.

Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. 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.

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.

Det foreligger ikke pålegg vedrørende piper og ildsteder.

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, vedovn og gassovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Feie- og tilsynsavgift: kr. 396,80,-*

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 1.724,-.*

Beløp merket med * er unntatt mva.

Formuesverdi primær

Kr 186 281

Formuesverdi primær år

2021

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Vedlikehold vei sommer/vinter kr. 4.074,-

Pliktig velavgift kr. 500,- (grunnkontingent)

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 3, festenummer 7 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:

3449/8/3/7:

24.10.1979 - Dokumentnr: 5130 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 4,000

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 198661 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0540 Gnr:8 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er kommet søknad.

Kommentar:

Søknad nybygg hytte fra 1977.

Det er ikke søkt byggetillatelse for oppført terrasse fra 2000. Dette blir kjøpers kostnad, ansvar og risiko å påse.

Lovlighet:

Hytte:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Det er noe avvik vedrørende rominndeling. Uthusdel tegnet sammen med hytta er bygd som frittstående bygg. Det er oppført terrasse i 2000, det er ikke søkt om byggetillatelse for denne. Terrassebygget er søknadspliktig. Peis er bygd noe større enn det tegninger viser. Tidligere soverom er ombygd til hyttebad. Ombygging av primærrom til annen type primærrom er ikke søknadspliktig.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar:

Dør fra kjøkken mot vindfang slår innover i bygget. Denne leder mot eneste utgangsdør fra bygget. Vinduer i soverom har åpninger med bredde 57 cm og høyde ca 80 cm, dermed mangler ca 13 cm karmlengde for å tilfredsstille krav til rømningsvindu. Vinduene har bredde og høyde som tilfredsstiller krav til rømning.

Uthus:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Uthuset er på tegninger tegnet sammen med hytta. Bygget er oppført som frittstående bygg. Bygget er noe større enn det tegninger med kommunens stempel viser.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar:

Ikke rom for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Vann:

Vann fra sistene til kran på utside vegg i sommerhalvåret. Sistene er ikke i bruk på vinteren, da må vann medbringes.

Avløp:

Ingen avløpstilknytning. Vann som bæres inn føres til terreng. Fra kjøkken er det avløp til synkekum på nedsiden av hytta. Vann fra dusj slippes rett til terreng.

Avløp fra vaskevann går ut i grunn.
Separett hyttedo i tillegg til utedo.
Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Helårsvei. Eiendommen er tilknyttet privat vei med låst bom. Eier forklarer at veien driftes av velforening for området.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 16.09.2010.

Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende.
Arealdel.

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

Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.900,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.742,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon 3,50% av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

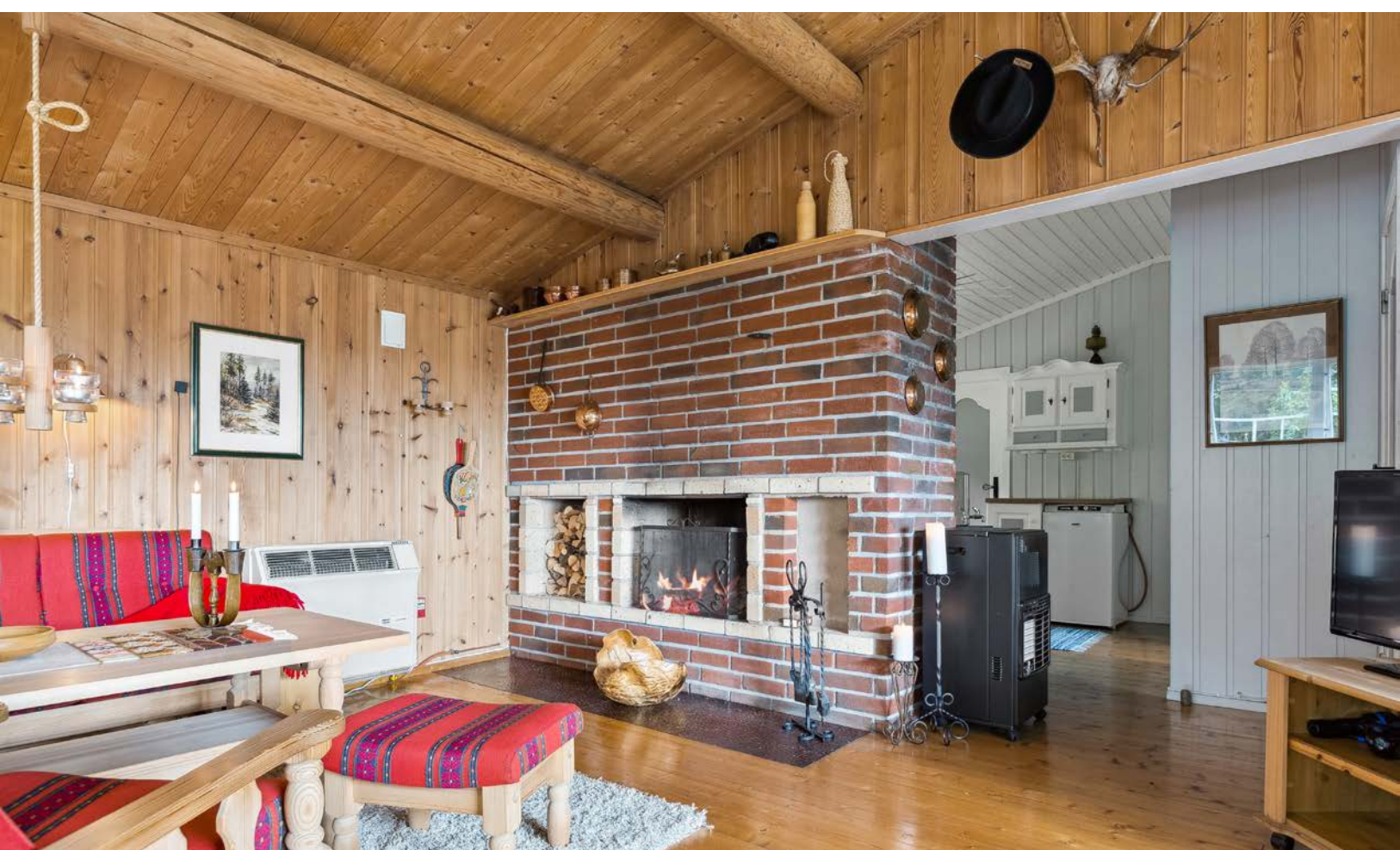
20.10.2025









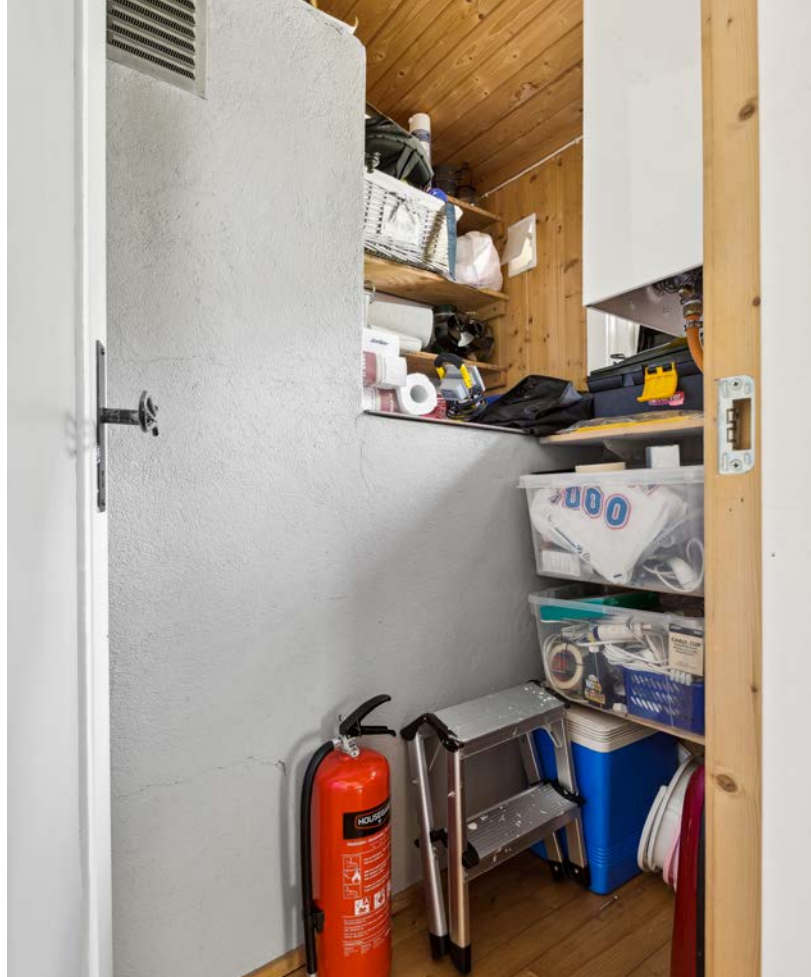










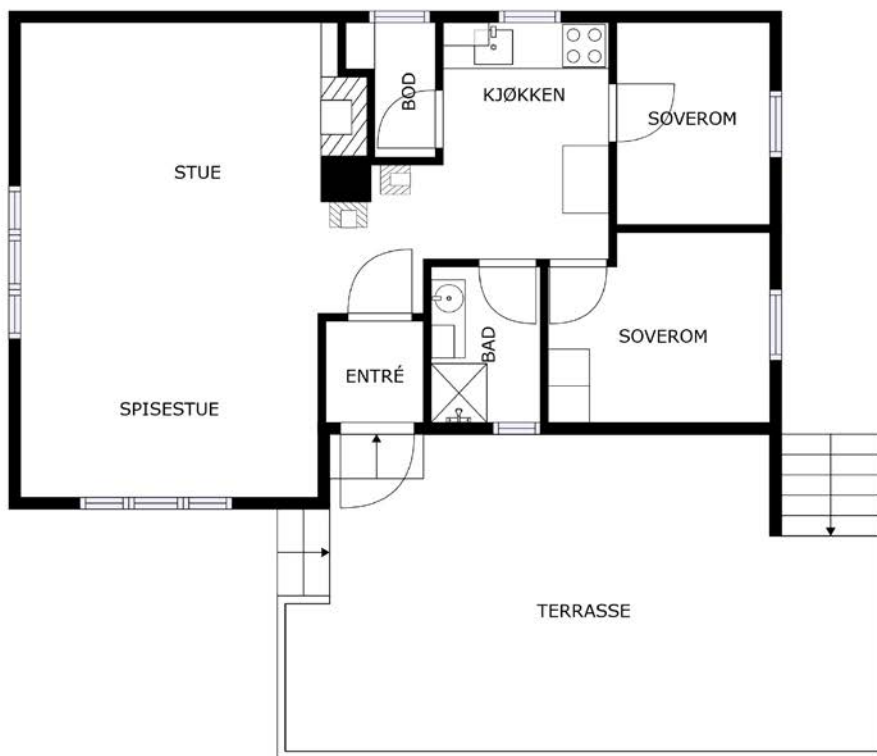








Plantegning



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

INVISIO

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Urdebergvegen 116, 2933 REINLI
 SØR-AURDAL kommune
 gnr. 8, bnr. 3, fnr. 7

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 09.06.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 19145-1210

Referansenummer: GM7773

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

Vår ref: Finn Holm Olsen



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømremester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1977 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser ved at det er etablert hyttebad i tidligere soverom, endring er vurdert som ikke søknadspliktig så lenge det ikke legges inn vanntilførsel. Det er bygd terrasse uten at denne er byggegodkjent. Uthusbygg som på tegning er plassert sammenhengende med hytta er oppført som frittstående bygg. Det er etablert dukkehus på eiendommen, byggverket er ikke vurdert som bygning og har ikke vært benyttet av nåværende eier.

Bygget har enkelt avløp til terreng for vann som bæres inn i bygget. Det presiseres at det ikke er søkt om utslippstillatelse.

Hytta har hovedkonstruksjoner, overflater innvendig og utvendig fra byggeår. En del bygningsdeler er gitt tg2 grunnet alder. Bygningsdelen vil likevel kunne ha normal funksjon og gjenstående levetid.

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert betydelige retningsavvik og takteking.

Taktekking er fra byggeår uten undertak, normal levetid er å se på som utgått.

Rom med dusj er ikke bygget som våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.

Det er utført hulltaking i vegg fra vindfang mot srom med dusj uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt fremstår hyttebygget med normal bruksfunksjon ut fra byggemåte, alder og utforming. Skjevheter/ retningsavvik er merkbare inne i bygget.

Ved befaringen er det registrert aktivitet av mus i kryprom. Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 48 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Bygget har noe skjevheter grunnet setninger i fundamentering. Tak har nedbøyning på midten av bygget.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng på en side og rør til sistene på en side. Rør til sistene må demonteres høst før frost inntreffer. Det er montert snøfanger på en av taksidene.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalter mellom mellom bord i gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Side og topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Ytterdør av tre med utvendig panel. Døra har vindusfelt med sprosser.

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på pilarer av tre ned på terreng.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt.

Fra terrasse er det to tretrapper ned til terreng. Det er rekkverk med liggende rekkverkbord på trapp på soveromssiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe panel med malte overflater og noe ubehandlet.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling.

Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Bygget har et løpspipe med elementer og innerrør. I stue er det åpen peis murt sammen med brannmur. Forblending mot stue av teglstein. Mot bod er det malt betong/ puss. Mot kjøkken er det tilkoblet vedovn montert på underlagsplate av metall. Sotluke er montert mot kjøkken.

Kryprom mellom stripemurer som går på tvers av hytta lengderetning under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Utlufting langs langsider av bygget. Fremstår som tørt i områder synlig ved befaringen.

Malte fylklingsdører med trekarmen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hyttebad

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg uten

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av bølgerblikkplater, antatt lagt uten undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er

Beskrivelse av eiendommen

oppbrett, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom. Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel. Overflate gulv består av belegget lagt flatt på gulv uten oppbrett. Det er ikke etablert fall på gulv. Rommet er bygd uten sluk og kun flatt belegget i våtsoner gulv. Vegger i våtsoner har trepanel. Det er innredning med integrert servant, beisede fronter skapdører. Videre er dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt. Det er klaffeventil i yttervegg som ventilerer. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Vask er tilkoblet vann fra vannvarmer med propandrift. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Normal tilstand ut fra alder og type. Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast mellom vannvarmer og plastdunk og mot kran kjøkken. Enkeltrøpplegg Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett Bygget har naturlig ventilerer med ventiler og luftevinduer. Propandrevet vannvarmer. Installasjonen er montert på vegg i bod med plate av ikke brennbart materiale mellom brenner og veggpanel. Installasjonen er ikke funksjonsprøvet. Vannvarmertype er av forholdsvis liten størrelse med noe begrenset kapasitet. Det er forutsatt at eksos ikke trenger avlufting ut av bygget og at montering er gjennomført i henhold til monteringsbeskrivelse for produktet. Produktinformasjon ikke tilgjengelig ved befaringen. Bygget har propaninstallasjoner med komfyr, vannvarmer, kjøleskap og varmeovn. Varmeovn har ring hytta varm funksjon. Varmeovn er fra ca 2005. Propananlegg og vannvarmer er montert ca 2015. Det er montert gassalarm. Solcelleanlegg fra ca 1998. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under hjørneskap i stue/ spisestue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer til 230v for tv mm. Det er montert noen uttak for 230 v strøm. Batteri fra ca 2010. Det er mulighet for lading av batteri med bensindrevet aggregat og lader for solcellebatteri.. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. På kommunens kartsider er grunn i området betegnet som tynn morene. Det er registrert noe jordholdige frostlente masser rundt og under bygget. Det presiseres at masstype ikke er fysisk undersøkt. Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. Bygget har fundamentering av stripemurer av betong etablert på tvers av byggets lengderetning Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler

av terreng har slak helning mot mur og med noe delfer langs muren. Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe stedlige masser Vann på vegg fra sistene ved uthus. Ikke vann inn i bygget. Vannrør av plast. Avløpsrør fra vask kjøkken til liten synkekum av betong av plastrør. Vannledning og sistene brukes kun i sommerhalvåret og må tømmes før kuldegrader inntre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Uthuset er på tegninger tegnet sammen med hytta. Bygget er oppført som frittstående bygg. Bygget er noe større enn det tegninger med kommunens stempel viser.

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er noe avvik vedrørende rominndeling. Uthusdel tegnet sammen med hytta er bygd som frittstående bygg. Det er oppført terrasse i 2000, det er ikke søkt om byggetillatelse for denne. Terrassebygget er søknadspliktig. Peis er bygd noe større enn det tegninger viser. Tidligere soverom er ombygget til hyttebad. Ombygging av primærrom til annen type primærrom er ikke søknadspliktig.

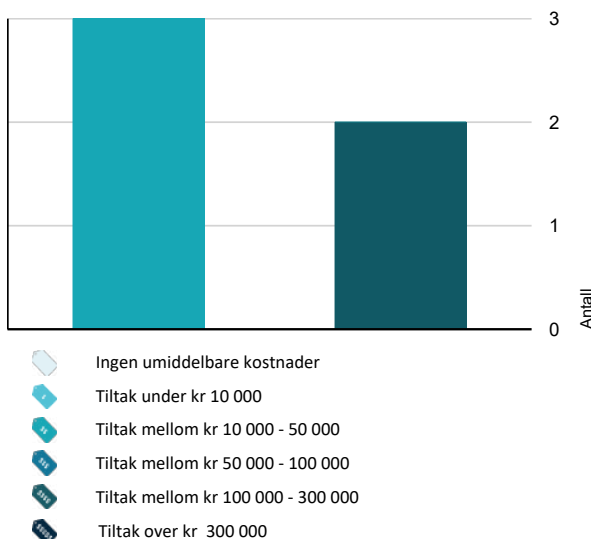
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring for oppdatering er foretatt av takstmannen alene, ved første befaring var eier tilstede

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng og takfot med stige. Kryprom er kun inspisert fra kanten av krypprommet rundt bygget, det er ikke krabbet under bygget..

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Ved befaring for oppdatering ble ikke uthus inspisert innvendig da dør ikke lot seg låse opp.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Hyttebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Hyttebad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Bygget har enkel hyttestandard uten innlagt vann, strøm eller avløp. Bygget har oppvarming med ved og gassovner. Det er solcelleanlegg med omformer til 230v for uttak til tv med mer.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov. Bygget har bygningsdeler med alder på ca 46 år. Løpende vedlikehold og utskifting bygningsdeler og komponenter må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Soverom ombygd til bad/ vaskerom
2015	Modernisering	Bytta vinduer i bygget.
2000	Modernisering	Montert ny takrenne og snøfanger nedsiden av bygget
2000	Tilbygg	Tilbygd terrasse på nedsiden av hytta.
2015	Modernisering	Oppgradert propananlegg og montert vannvarmer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av bølgerblikkplater, antatt lagt uten undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del malings slitasje og plater med løse spiker / skjøter. Noe vannisig langs pipe. Beslag rundt pipe må sjekkes. Taktekking uten undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Beslagsløsninger pipe mm må sjekkes. Utskifting av isbord/ vindskier må påregnes. Manglende undertak fører til at kondensvann på underside platetekking drypper ned på isolering/ konstruksjon. Omlegging tak må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall med lakkert overflate. Nedløp ført i rør ned langs vegg til terreng på en side og rør til sistorne på en side. Rør til sistorne må demonteres høst før frost inntreffer. Det er montert snøfanger på en av taksidene.

Vurdering av avvik:

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

Takrenne har noe skade på oversiden av bygget. Dette fører til at vann blir stående i renne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenne med skade/ motfall må utbedres. Bygget har snøfanger på en side. Ved mye snø må tak måkes slik at bygget ikke får skjevbelastning.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår og tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet

Utvendig kledning er ca 48 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av enkeltbord må påregnes. Ved omlegging av kledning anbefales det å etablere lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalter mellom mellom bord i gesims. Antatt isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell omlegging av takteking anbefales det å etablere lufting av konstruksjonen ut fra dagens krav/ preaksepterte løsninger.



! TG 2 Vinduer

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Side og topphengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør av tre med utvendig panel. Døra har vindusfelt med sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Eier opplyser at ytterdør går tregt når det ligger snø på taket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justering av dør må påregnes. Sjekk av overdekning/ bæring over dør anbefales.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran inngang og på stuesiden av bygget er det terrasser bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på pilarer av tre ned på terrenget.

Det er rekkverk med stående spiler og rekkverktopt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

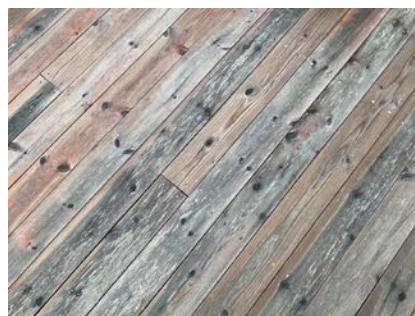
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er noe lavere enn dagens krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå gjeldene krav til høyde ved oppføringstidspunkt/ dagens krav må rekkverk endres. Ved forsiktig bruk vil rekkverket normalt sett være tilstrekkelig.



TG 2 Utvendige trapper

Fra terrasse er det tre trapper ned til terrenget. Det er rekkverk med liggende rekkverkbord på trapp på soveromssiden.

Vurdering av avvik:

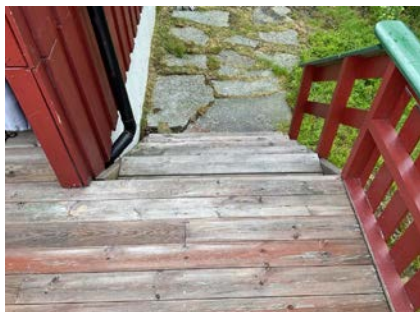
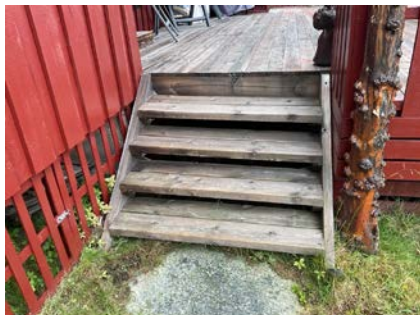
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp i stueende har kun delvis rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk stueende bør forbedres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med lakkert overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Noe panel med malte overflater og noe ubehandlet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med trepanel anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:

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

Avvik høyde er målt til ca 60 mm i stue. Høydeforskjeller vil variere gjennom året med bevegelser i fundamentering. Noe lange spenn mellom oppleggspunkter mur. Dette er forsøkt utbedret med bjelke midt i mellom mur under bjelkelag. Her mangler understøtte tilleggsbjelke.

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.

Tilleggsbæring bør forbedres med flere fundament. Tiltak med forbedring av konstruksjonen bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke gitt opplysninger om eller fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Det er ikke dokumentert eller registrert at det er etablert radonsperre på terreng under bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har et løpspipe med elementer og innerrør. I stue er det åpen peis murt sammen med brannmur. Forblending mot stue av teglstein. Mot bod er det malt betong/ puss. Mot kjøkken er det tilkoblet vedovn montert på underlagsplate av metall. Sotluke er montert mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Plate under ovn mangler vel en cm på lengde foran ovn for å tilfredsstille krav på 30 cm. Vedovn er plassert noe nært brannmur langs side mot bod. Funksjon trekk er ikke testet.

Det er registrert saltutslag på innvendig pipeforblending.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

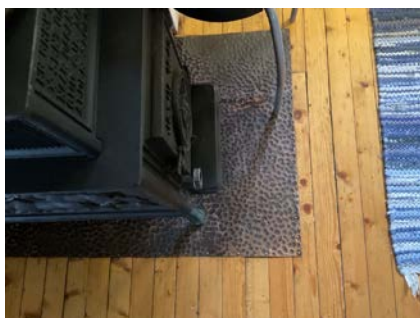
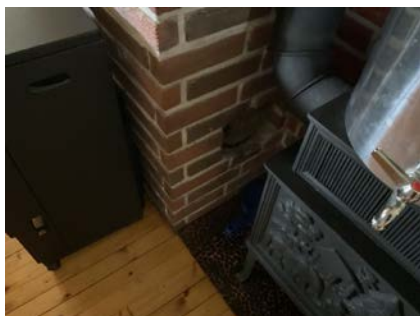
Tilstandsrapport

For å tilfredsstille krav til underlagsplate må denne forlenges til 30 cm foran ovnsdør.

Avstand mellom ovn og mur bør justeres.

Pipe må vedlikeholdes/ impregneres over tak.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiging er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryprom mellom stripemurer som går på tvers av hytta lengderetning under bjelkelag mot terreng. Lav høyde. Utlufting langs langsider av bygget. Fremstår som tørt i områder synlig ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konstruksjoner som vurderes som risiko konstruksjoner må holdes under jevnlig tilsyn og tiltak vurderes fortløpende i forhold til å forebygge skader på konstruksjoner som følge av fukt. Byggemateriale som utsettes for fukt over tid vil kunne utvikle skader med blant annet råtne og sopp.



! TG 2 Innvendige dører

Malte fylklingsdører med trekarmen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > HYTTEBAD

Generell

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Enkelt belegg uten oppbrett, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusj og servant i rommet. Byggemåte med avvik til gjeldene krav til våtrom. Ved forsiktig bruk vil rommet kunne fungere som hygenerom.

ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vindu er plassert i område definert som våtsone. Materialbruk/ trepanel i områder definert som våtsoner tilsier at rommet ikke er bygd som fullverdi våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



ETASJE > HYTTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv består av belegg lagt flatt på gulv uten oppbrett. Det er ikke etablert fall på gulv.

Vurdering av avvik:

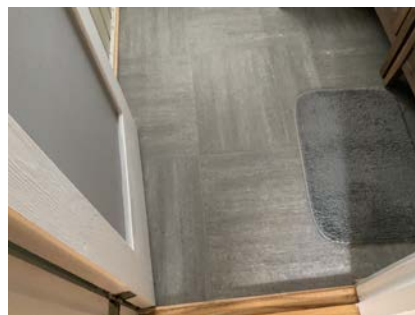
- Det er avvik:

Gulv i rommet er bygd uten fall og med treverk i område definert som våtsone sammen med gulv i nedre del av vegg. Bruk av vann må skje med forsiktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av vann må skje med forsiktighet. For å oppnå fullverdi våtrom med tg0 eller1 må overflater forbedres/ byttes i våtsoner.



ETASJE > HYTTEBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Rommet er bygd uten sluk og kun flatt belegg i våtsoner gulv. Vegger i våtsoner har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulv har belegg uten oppbrett på vegger. Rommet er bygd uten sluk. Vann fra dusjkabinett ledes ut til terreng med avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillende krav til gulv i våtrom må fullverdi tettesjikt/ membran og sluk etableres

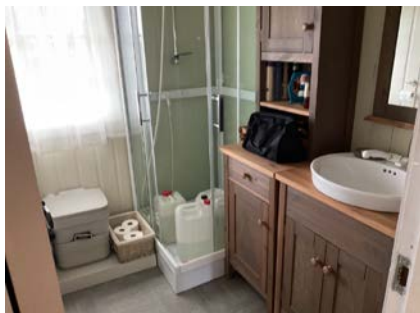
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > HYTTEBAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med integrert servant, beisede fronter skapdører. Videre er dusjkabinett i rommet. Utstyr fremstår som helt.



ETASJE > HYTTEBAD

TO 2 Ventilasjon

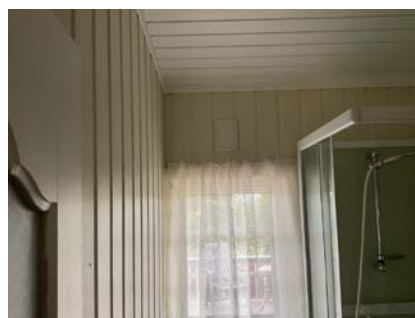
Det er klaffeventil i yttervegg som ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

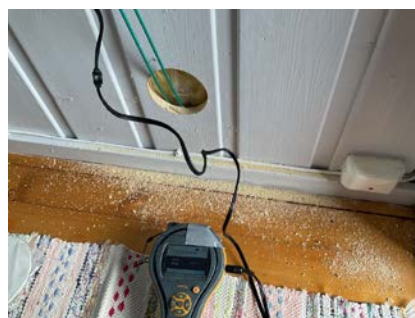
- Mekanisk avtrekk bør etableres.



ETASJE > HYTTEBAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i målinger i og rundt hyttebad. Det er ikke registrert andre unormale forhold ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av fronter med profiler og malte overflater. Videre er det heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum av metall. Vask er tilkoblet vann fra vannvarmer med propandrift. Det er løs komfyr og kjøleskap med propandrift. Normal tilstand ut fra alder og type.

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone. Det er ventil i yttervegg over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast mellom vannvarmer og plastdunk og mot kran kjøkken. Enkeltrøpplegg

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker og dusjkabinett

TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Propandrevet vannvarmer. Installasjonen er montert på vegg i bod med plate av ikke brennbar materiale mellom brenner og veggpanel. Installasjonen er ikke funksjonsprøvet. Vannvarmertype er av forholdsvis liten størrelse med noe begrenset kapasitet. Det er forutsatt at eksos ikke trenger avlufting ut av bygget og at montering er gjennomført i henhold til monteringsbeskrivelse for produktet. Produktinformasjon ikke tilgjengelig ved befaringen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 2 Andre installasjoner

Bygget har propaninstallasjoner med komfyr, vannvarmer, kjøleskap og varmeovn. Varmeovn har ring hytta varm funksjon. Varmeovn er fra ca 2005. Propananlegg og vannvarmer er montert ca 2015. Det er montert gassalarm.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utgått levetid gummislanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av gummislanger må byttes grunnet alder. Det anbefales at det jevnlig gjennomføres lekkasjetest av anlegget.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg fra ca 1998. Anlegget består av panel på yttervegg, styringstavle med sikringer og batteri plassert under hjørneskap i stue/spisestue. Det er montert noe 12v belysning og strømuttak rundt i bygget. Utenpåliggende ledningsnett. Det er omformer til 230v for tv mm. Det er montert noen uttak for 230 v strøm. Batteri fra ca 2010. Det er mulighet for lading av batteri med bensindrevet aggregat og lader for solcellebatteri..

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010 Nye batteri

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Elarbeider er utført av hytteserviceforetak uten elinstallasjons autorisasjon. gjelder også 230v anlegg.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
- 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 12v anlegg med solcelle kontrolleres normalt sett ikke av offentlig myndigheter eller andre instanser.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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?
Ja Det gjennomføres normalt ikke elkontroller på 12v anlegg. Her er det i tillegg til 12v anlegg også noe 230v anlegg. Det anbefales at det gjennomføres el-kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Anlegg med kombinert 12v og 230 v med tilførsel fra aggregat og solcellepanel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt apparat installert etter befaring. Sjekker/ vedlikehold av utstyr bør gjennomføres årlig.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på grunn av stedlige masser. På kommunens kartsider er grunn i området betegnet som tynn morene. Det er registrert noe jordholdige frostlente masser rundt og under bygget. Det presiseres at massetype ikke er fysisk undersøkt.

1 TO 2 Drenering

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe terreng heller mot bygget og vil føre til at vann renner inn mot og under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av terreng, eventuelt grøft på oversiden av bygget bør vurderes.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har fundamentering av stripemurer av betong etablert på tvers av byggets lengderetning

Vurdering av avvik:

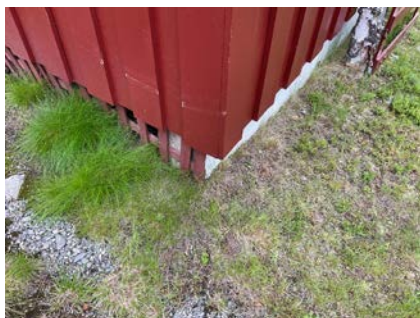
- Det er avvik:

Det er registrert noe setninger og skjevheter på fundamentmur. Setninger har ført til retningsavvik på konstruksjoner over fundament. Bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt sett vil bygningsdelen fungere slik den er med noe bevegelser og retningsendringer. Utbedring vil koste mer enn gevinst. Utbedring vil være masseutskifting, markisolering, justering fundament med underbygging og drenering av grunn rundt fundament.



TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt deler av bygget heller bort fra kjellermur, mens deler av terreng har slak helning mot mur og med noe delfer langs muren. Terrengoverflater rundt muren består av gressdekke og noe stedlige masser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Noe områder har helning mot bygget og vil føre til at vann kan ledes inn mot og under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak med justering av terrengoverflate som heller mot bygget anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann på vegg fra sistene ved uthus. Ikke vann inn i bygget. Vannrør av plast. Avløpsrør fra vask kjøkken til liten synkekum av betong av plastrør. Vannledning og sistene brukes kun i sommerhalvåret og må tømmes før kuldegrader inntre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Vann fra sistene er ikke testet med vannprøver for kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tenker en å bruke sistenevann til drikke og matlaging må kvalitet dokumenteres med vannprøve. Susterne må holdes ren og istand for å unngå forurenset vann også for bruksvann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Opplyst av eier ved befaringen

Standard

Uthusbygg med enkel standard. Bygget inneholder utedo og uisolert vedskjul/ bod.

Vedlikehold

Bygget har en del skjevheter grunnet setninger i fundamenter. Treverk er stedvis i kontakt med terreng og det er registrert begynnende råte. Løpende vedlikehold og noe utbedringer må forventes.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 1977.

Fundamentering består av punkter på terreng under selve bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og pulttak med sperrer.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Taktekking av takplater av metall.

Ytterdør av tredør.

Innvendig er det tregulv og delevegg mot utedo med trekledning.

Enkelt uisolert uthusbygg med utedo rom og lager/ bod.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
56 m²/56 m²	Kr 850 000
<i>Fritidsbolig: 3 Bod, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Vaskerom, Vindfang</i> <i>Andre bygg: Uthus</i> <i>Bruksareal andre bygg: 5 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr 950 000	850 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 850 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.	23.01.1971	Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Utsiktsvegen 44 ,2933 REINLI 116 m ² 2004 3 sov	12-10-2022	3 700 000	3 500 000		3 500 000	30 172
2 Stavedalsvegen 217 ,2933 REINLI 43 m ² 1969 2 sov	09-10-2022	890 000	800 000		800 000	18 605
3 Brennhaugvegen 242 ,2933 REINLI 47 m ² 1978 2 sov	23-03-2023	750 000	730 000		730 000	15 532
4 Liagrendvegen 211 ,2933 REINLI 57 m ² 1981 3 sov	18-06-2023	950 000	850 000		850 000	14 912
5 Brennhaugvegen 40 ,2933 REINLI 54 m ² 1964 2 sov	23-02-2023	800 000	800 000		800 000	14 815
6 Liaåsvegen 399 ,2933 REINLI 77 m ² 1962 3 sov	12-04-2023	990 000	850 000		850 000	11 039

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	1 750
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Kostnader vei og brøyting	Kr.	4 500
Renovasjon og feiing	Kr.	2 750
Forsikring i Gjensidige	Kr.	2 800
Kostnader administrasjon	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500

Teknisk verdi bygninger

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 035 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 670 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	280 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	280 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

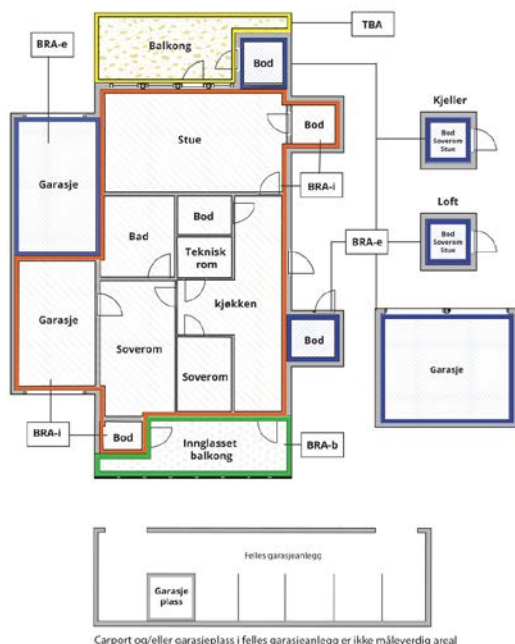
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedskjul, Utedo	

Kommentar

Noe areal med lav takhøyde som ikke er med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uthuset er på tegninger tegnet sammen med hytta. Bygget er oppført som frittstående bygg. Bygget er noe større enn det tegninger med kommunens stempel viser.

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: Ikke rom for varig opphold.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	29
SUM	56				29
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Stue, Kjøkken, Utedo, Soverom, Soverom 2, Hyttebad, Vindfang, Bod		

Kommentar

Peis i bygget bygger ca 2 m2. Dette er fratrasket oppmålt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det er noe avvik vedrørende rominndeling. Uthusdel tegnet sammen med hytta er bygd som frittstående bygg. Det er oppført terrasse i 2000, det er ikke søkt om byggetillatelse for denne. Terrassebygget er søknadspliktig. Peis er bygd noe større enn det tegninger viser. Tidligere soverom er ombygd til hyttebad. Ombygging av primærrrom til annen type primærrrom er ikke søknadspliktig.

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: Dør fra kjøkken mot vindfang slår innover i bygget. Denne leder mot eneste utgangsdør fra bygget. Vinduer i soverom har åpninger med bredde 57 cm og høyde ca 80 cm, dermed mangler ca 13 cm karmlengde for å tilfredsstille krav til rømningsvindu. Vinduene har bredde og høyde som tilfredsstiller krav til rømning.

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)
Uthus	0	5
Fritidsbolig	54	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Finn H. Olsen	Takstingeniør
17.7.2023	Finn H. Olsen	Takstingeniør
	Else Marie og Trond Røsåsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	8	3	7	0	1000 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Urdebergvegen 116	23.01.1971			23.01.2070		23.01.2070	

Hjemmelshaver
Røsåsen Else Marie

Kommentar

Eiendommen består av punktfeste hvor det er antatt at det disponeres ca 1000 m². Område som disponeres for punktfestet er ikke dokumentert med kart eller punkter i terreng. Det anbefales at dette påvises / måles opp. Festeavgift er innbetalt som engangssum ved opprettelse av festeavtale. Ingen årlig festeavgift i inneværende periode. Festekontrakt inngått januar 1971 beskriver at det kun kan bygges en hytte på eiendommen. Eiendommen inneholder pr i dag hytte, frittstående uthus og dukkehus.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Urdebergvegen 116 ligger i skogsterreng i åssiden ved inngangen til Stavedalen i Reinli. Eiendommen ligger i dalsiden langs Urdebergvegen

Fra eiendommen er det utsikt til omkringliggende områder. Det er normale solforhold ut fra delvis østvendt beliggenhet i hellende terreng.

Fra eiendommen er det kort avstand til Stavedalen skisenter og skiløyper.

Til butikk i Reinli er det ca 4 km, til kommunesenteret Bagn er det ca 8 km.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei på privat vei med låst bom og grusdekke. Veien benyttes av fritidseiendommer og andre eiendommer i området. Veien har noe stigning fra avkjøring og opp til eiendommen. Veien brøytes gjennom vinteren. Eier forklarer at veien driftes av velforening for området.

Tilknytning vann

Vann fra sistene til kran på utside vegg i sommerhalvåret. Sistene er ikke i bruk på vinteren, da må vann medbringes.

Tilknytning avløp

Ingen avløpstilknytning. Vann som bæres inn føres til terreng. Fra kjøkken er det avløp til synkekum på nedsiden av hytta. Vann fra dusj slippes rett til terreng.

Regulering

Eiendommen er regulert for fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i område regulert som LNFR område. Landbruksdrift med frittgående beitedyr må påregnes. Bruker må sette seg inn i reguleringsbestemmelser for LNFR områder

Om tomten

Eiendommen består av punktfeste tomt. Det er opplyst ved befaringen at det disponeres ca 1000 m². Tomta ligger i hellende terreng med naturlig vegetasjon med noe fjellskog av gran og bjørk rundt bebyggelsen. Eiendommen ligger på ca 864 moh. Det er opparbeidet enkel vei med delvis gressdekke inn på tomta på oversiden av hytta.

Det er oppført et dukkehus på område definert som del av punktfeste areal. Dukkehuset har ikke vært brukt av nåværende eier. Byggverket må vedlikeholdes/ utbedres for å kunne benyttes til tiltenkt formål.

Tinglyste/andre forhold

Festeavtale beskriver at det kun kan bygges en hytte på eiendommen. Dette kan tolkes som at det kun kan oppføres en bygning. Byggegodkjente tegninger viser at hytte og uthus skulle vært oppført sammenhengende. Da uthus er oppført frittstående kan dette tolkes som et avvik til festeavtalen. Det er likevel slik at det frittstående uthuset har stått på tomten i ca 46 år. Festeavtalen beskriver at bortfester har rett til havn/ beite og avvirkning av skog på tomta. Fjerning av trær kan slik sett ikke foretas uten bortfesteres samtykke.

Samfunnssikkerhet

Ved søk på Sør-Aurdals Kommune sine aktomhetskart for skred og flomfare er det ingen avmerkinger på kartet i forbindelse med bebyggelse på denne eiendommen.

Søk på Kommunes kartsider viser at eiendommen ligger i område med antatt lav/ moderat forekomst av radon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
210 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	23.01.1971	Oversendt i etterkant av befraing	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		grunnbok sjekket på seeiendom.no	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Innhentet tegninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2023	
2	15.08.2023	
3	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM7773>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201230117	

Selger 1 navn
Else Marie Røsåsen

Gateadresse	
Urdebergvegen 116	

Poststed	Postnr
REINLI	2933

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201230117

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: EMR

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort om ett soverom til vaskerom /bad. Gråvann fra vaskerom /bad har utslipp under hytta.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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

Nei

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

Beskrivelse

Litt telehivsetninger i gulvet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanlig skogsmaur rundt hytta, men ikke inne.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt inn solcelleanlegg /noen punkter med 220 volt /omformer

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201230117

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd terrasse

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

Beskrivelse

Utgangsdør og dør fra vindfang til stue går tregt når det er snø på taket. Dør på uthus går tregt om sommer men ok på vinter

Document reference: 1201230117

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Marie Røsåsen	9f4045f53b44e77e27a36db cdf392ef4f2223a33	27.06.2023 11:38:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201230117

- 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>

Gunnar Hagene
Reinlivegen 560
2933 Reinli

Vår referanse:
1201230117

Vår saksbehandler:
Henrik Holten Riste

Telefon:
479 72 550

Vår dato:
21.06.2023

**Salg av Urdebergvegen 116, 2933 Reinli,
gnr. 8, bnr. 3, fnr. 7 (Ideell andel 1/1) i Sør-Aurdal kommune
Eier: Else Marie Røsåsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Med henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7 (oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt) ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Festeavgift engangsbetalt kr. 4000 kroner ved kontraktsinngåelse

Neste avtalte regulering: _____

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): _____

Når ble festeavgiften sist regulert, år? _____

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny festehaver? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift

Gunnar Hagen

Telefonnummer 917 24445 E-post _____

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Henrik Holten Riste
Medhjelper/Trainee
henrik.holten.riste@aktiv.no



Sør-Aurdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3449 - Sør-Aurdal kommune	8	3	7	0	Festegrunn	A 161 FESTE NR 7	Ja	100	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato Utgått Har aktive festegrunner Er seksjonert Antall seksjoner Sameiebrøk Representasjonspunkt

24.10.1979 Nei Nei Nei Nei Nord: 6744266.9 Øst: 524065.53 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			8/3/6	0
					8/3/1	0
					8/3/4	0
					8/3/2	0
					8/3	0
					8/3/7	0
					8/3/5	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
194951353	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	8	8
194951361	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	52	52

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Urdebergvegen	116			Nord: 6744263.14470186 Øst: 524065.469232071 System: EPSG:25832	Grundkrets 103-Reinli Postnummerområde 2933-REINLI Stemmekrets 1-Bagn SKOLEKRETS 3-REINLI Kirkesokn 4-Reinli	

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

20.06.2023 12:10:14 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 5

F-Fritidseiendom				
TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
100	Nord: 6744266,90013276 Øst: 524065,52999831 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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



Sør-Aurdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

3449 - Sør-Aurdal kommune 8 3 7 0

BYGNING								
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	194951353	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	8	8
Representasjonspunkt		Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse			
Nord: 6744270.857 Øst: 524064.219 System: EPSG:25832		Nei	0					

Bygningsstatushistorikk				
TB-Tatt i bruk	Dato	Registrertdato		
		23.11.2007		

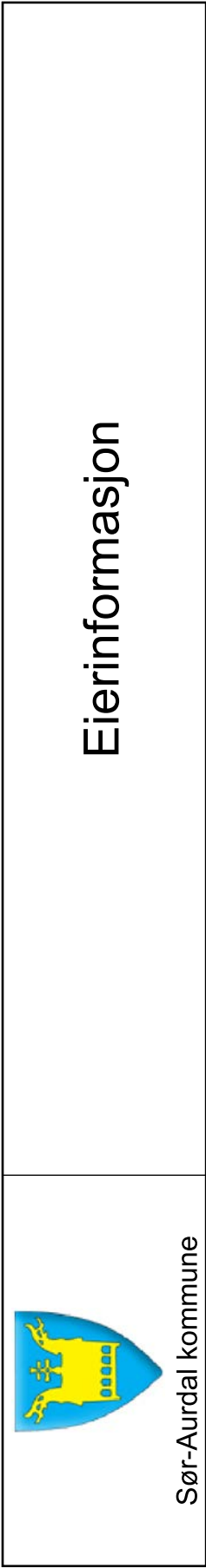
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	0		8	3	7	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje	0	0	0	8	8	

BYGNING								
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hytter)sonmerh. ol	194951361	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	52	52
Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6744263 Øst: 524065 System: EPSG:25832			Nei	0				
Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato						
TB-Tatt i bruk		30.09.2008						

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	52	0	Kjøkken	0	0	Urdebergvegen 116	8	3	7	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	0	52	52				

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



 Sør-Aurdal kommune	Eierinformasjon
---	--------------------------

 Sør-Aurdal kommune	Eierinformasjon
---	--------------------------

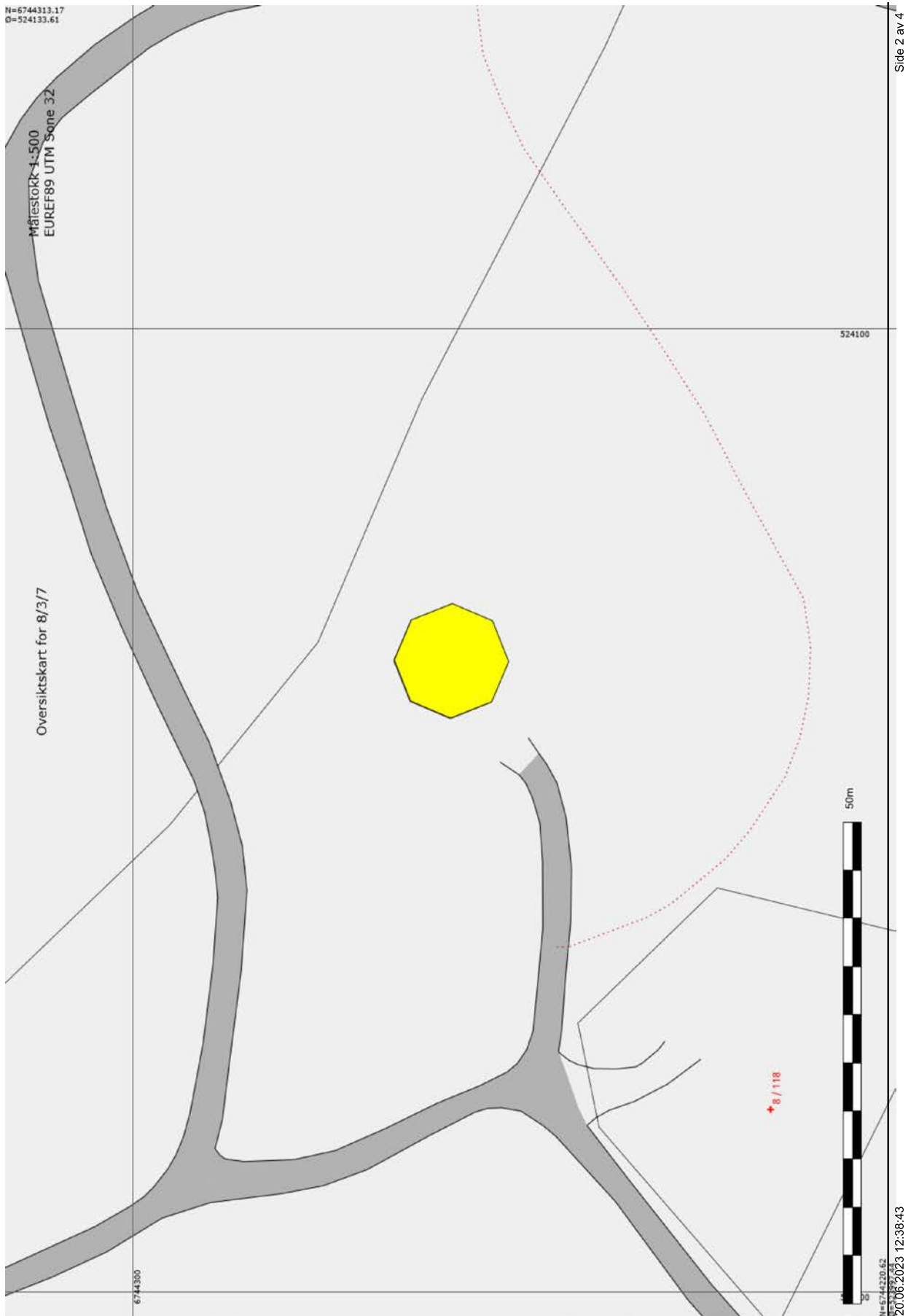
--

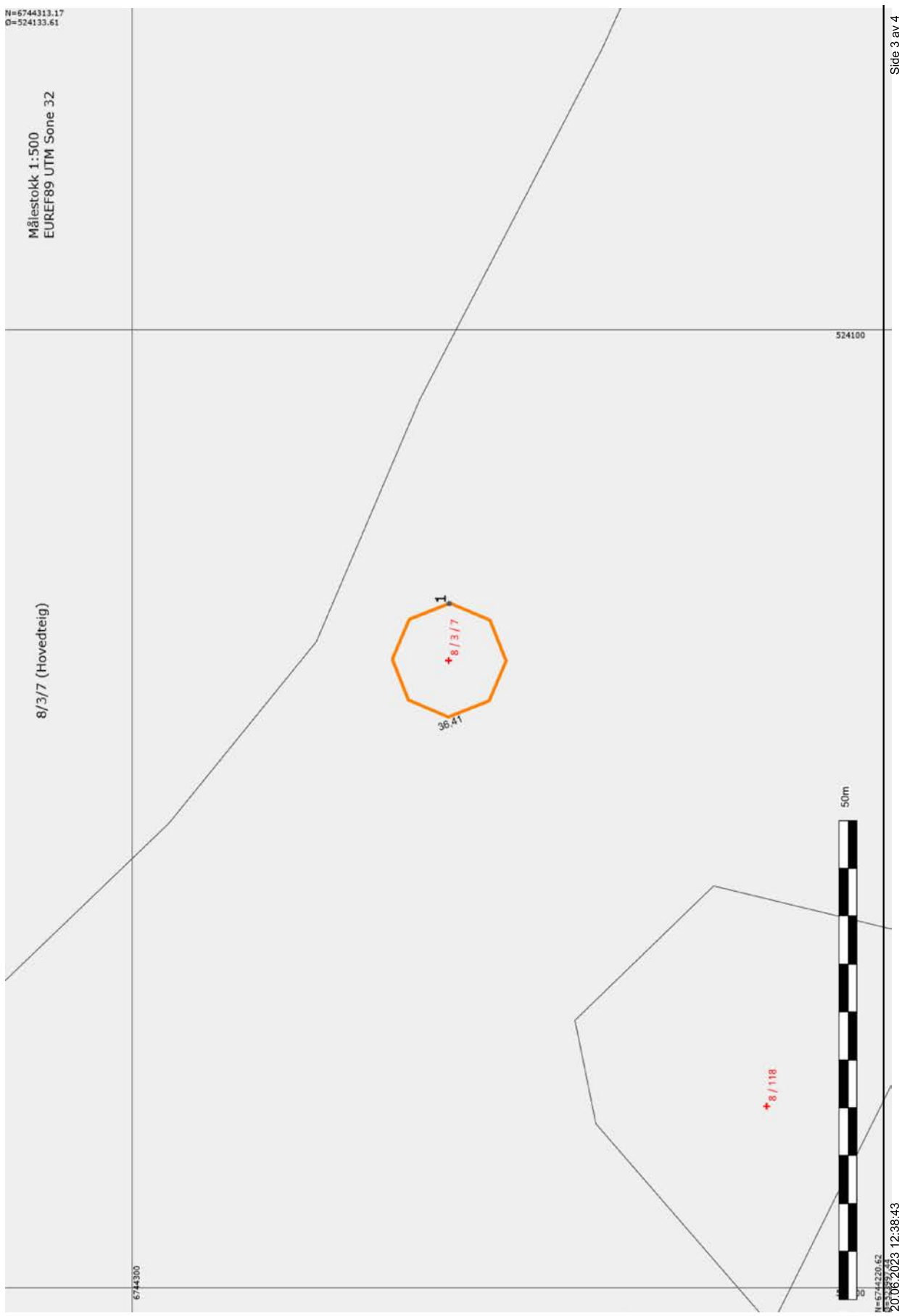
--

	Matrikkelkart				
Sør-Aurdal kommune					
Matrikkelenhet					
Kommune					
3449 - Sør-Aurdal kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
	8	3	7	0	

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 100,00 Arealmerknad: Fiktive grenser Nord: 6744266,90 Øst: 524065,53
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/				Målemetode		Nøyaktighet		Radius	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Geometrisk hjelpепunkt						
1	6744266,85	524071,47	Ikke spesifisert			99 Ukjent		9999			
			36,41	Fiktiv grense				9999			

 Sør-Aurdal kommune	Planstatus					
MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
3449 - Sør-Aurdal kommune	8	3	7	0	Urdebergvegen 116, 2933 REINLI	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)		
Landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) - Nåværende				Kommuneplan (16.9.2010)		
GJELDENE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?						
Nei						
BEBYGGELSESPLAN						
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?						
Nei						
REGULERING UNDER ARBEID						
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?						
Nei						
PLANFORSLAG						
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?						
Nei						
KOMMENTARFELT:						

Det tas forbehold om feil og mangler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3449 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 7**Adresse:** Urdebergvegen 116, 2933 REINLI**Referanse:** 1201230117

Kommuneplan vedtatt	
Dato	16. september 2010
Planen vedlagt	Ja
	Arealdel

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013

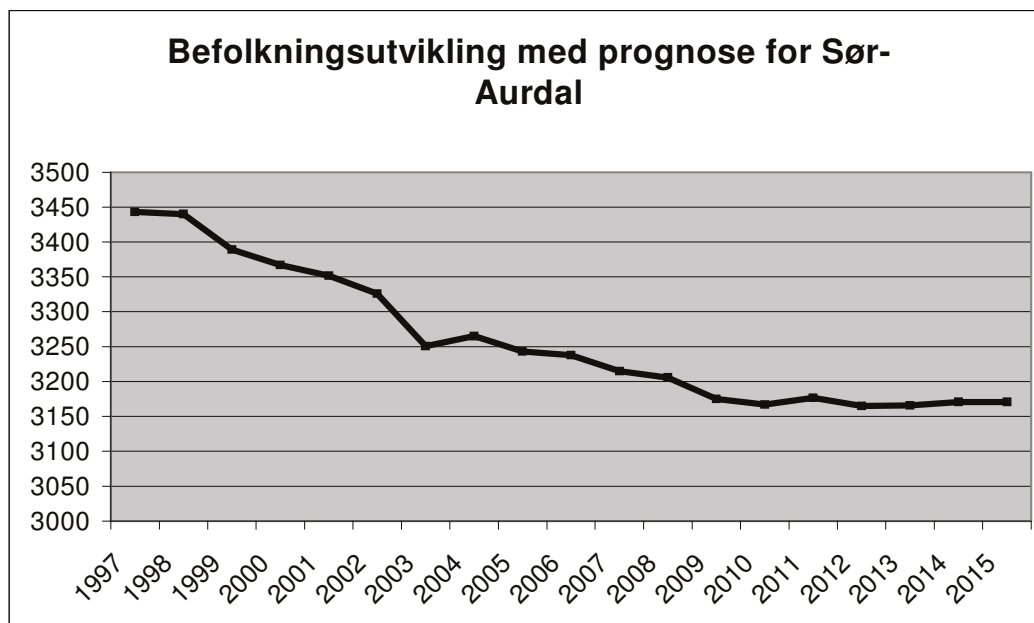
PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse

Sør-Aurdal kommune legger med dette ut til 3.gangs offentlig ettersyn *forslag til Kommuneplanens arealdel for Sør-Aurdal 2010 – 2013*. I høringsperioden har alle innbyggere i kommunen, og eventuelle andre som har interesse av planen, anledning til å gi uttalelser til innholdet. I tredje runde med høring og offentlig ettersyn er det kun endringene i planforslaget planmyndigheten nå ønsker uttalelser til.

Dagens situasjon

Sør-Aurdal kommune er som mange distriktskommuner, preget av store arealer og naturressurser men med en spredt og minkende befolkning. På 1950-tallet var folketallet over 4.000, mens tallet pr 01.01.07 var 3.201. Aldersfordelingen er ugunstig i forhold til landsgjennomsnittet. En vesentlig forklaringsfaktor er den store utflyttingen i 1950- og 60-årene, som senere har medført at den naturlige folketilveksten (antall fødte – antall døde) har vært negativ. Siden 1970 har innflytting og utflytting vært nær i balanse. Framskrivninger av folketallet lages i flere varianter, med ulike forutsetninger. Gjennomgående viser tallene en fortsatt nedgang, men en stabilisering fra år 2010.



Som en følge av den spredte bosettingen, er det etter hvert bygd ut en omfattende infrastruktur i kommunen. Tjenestetilbudet til innbyggerne er stadig bygget ut og fornyet, og har i dag en gjennomgående god standard. Et desentralisert utbygging har vært målsettingen, og innenfor de rammer kommunen har å forholde seg til har en lykket godt med dette.

Vegnettet er omfattende, med store utfordringer for vedlikehold av alle typer veger. Boligbyggingen er moderat, mens hyttebyggingen de siste årene har vært på et historisk toppnivå. Det er viktig at kommunen som planmyndighet har en bevisst holdning til forvaltningen av naturressursene når det er høy aktivitet rundt hyttebygging og bruk av over 3000 eksisterende hytter. Spørsmål rundt fritidsbebyggelse har tatt en stor del av oppmerksomheten i arbeidet med revisjon av arealdelen. Forrige arealdel, fra 1991, åpnet for store hyttefelt og mange tomter i enkelte områder. Det er i dag en stor reserve av tomter i nye hyttefelt. Dagens hyttebygging er svært energi- og ressurskrevende både på kort og lang sikt, og det er viktig at planmyndigheten sikrer en helhetlig og god areal- og ressursdisponering i Sør-Aurdal fremover.

Formål

Arealplan

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det fremgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Arealplaner på ulike nivåer

Kommuneplan er en overordnet og grovmasket plan for hele kommunen. Områderegulering (tidligere kalt kommunedelplaner, for eksempel Kommunedelplan for Fjellstølen), er også overordnet og gjelder for et tema eller en del av kommunen. Kommunestyret vedtar disse plantypene. Det er ikke anledning til å klage på kommuneplanvedtak.

På nivået under har vi detaljregulering, som tar for seg et mer avgrenset område og er mer detaljert. Kommunestyret vedtar alle reguleringsplaner. Det er anledning til å klage på vedtaket.

Medvirkning

Kommunen inviterer alltid til offentlig medvirkning i arealplanleggingen. Som regel skjer det ved annonser i avisene og på kommunens hjemmeside. Når det lages detaljreguleringer får berørte parter brev i posten. Invitasjon til medvirkning skjer alltid i to faser: Ved oppstart av arbeidet og når planforslag er på høring. Ved større planer inviteres det til åpne møter.

For de som vil medvirke i en planprosess, er det viktig å komme med uttalelse tidlig i prosessen.

Hovedmål for arealutviklingen i Sør-Aurdal kommune

- Sør-Aurdal skal være et godt sted å bo.
- Botilbudet skal være variert med tilgang til boligtomter i alle bygdesentra og ellers der det er fast bosetting.
- Sør-Aurdal kommune skal ta vare på viktige områder som har høy kvalitet som friluftsområde, natur- og kulturlandskap, områder med kulturminner og verneverdi, landbruksområder og vassdrag.
- Sør-Aurdal skal være et attraktivt sted for nyetablering av arbeidsplasser, og arealmessig skal det legges til rette for en god dekning av offentlige og private servicefunksjoner.
- Sør-Aurdal kommune skal ivareta gode hytteområder i kommunen. Utvikling av nye hytteområder skal bidra til å øke reiselivsaktiviteten i Sør-Aurdal, og den skal skje på en måte som bevarer landskapsmessig sårbare områder, og som ikke kommer i konflikt med naturverdier, biologisk mangfold, friluftsområder, kulturminner, kulturlandskap eller viktige landbruksområder.
- Sør-Aurdal skal opprettholde et levedyktig landbruk med produksjon av mat, trevirke og utmarksprodukter til beste for næringens utøvere og samfunnets behov. Planen skal også bidra til videreutvikling av nye næringer og utvidelser av brukenes ressursgrunnlag.

For nærmere omtale av langsiktige utfordringer, mål og strategier for Sør-Aurdalsamfunnet som helhet og for kommunen som organisasjon se ***Kommuneplanens samfunnsdel for Sør-Aurdal 2008-2018, vedtatt av kommunestyret 19.06.2008***

Ønsket utvikling/ utbygging

Boligbebyggelse

Sør-Aurdal er en kommune med store arealer hvor befolkningen er fordelt på tettstedet Bagn og bygdene i kommunen. Det er i dag rikelig med kommunale boligtomter i alle bygdene i kommunen. På sikt må det tilrettelegges for flere boligtomter innenfor tettbebyggelsen i Bagn. Det er naturlig og ønskelig at det er mulig å bygge nye boliger også utenfor boligfeltene. Dette gir nærhet til familie og oppvekstmiljø, men kan også ha samfunnsøkonomiske ulemper eller medføre uheldige inngrep i jordbruks- eller kulturlandskap.

Planen legger til rette for tre nye områder avsatt til boligbebyggelse, med til sammen 26 tomter.

Fritidsbebyggelse

Utbygging av hytter har vært omfattende og det er nå flere hytter enn innbyggere i Sør-Aurdal. Det finnes også en betydelig tomtereserve i allerede regulerte områder (ca 700 tomter) og før disse tomtene er utbygd er det grunn til å dempe planleggingen av nye store områder.

Virkningene av den omfattende fritidsbebyggelsen på miljø, natur og samfunn må vurderes grundig fremover. I konsekvensutredningen av nye hytteområder er kriteriene at fremtidige områder skal ligge innenfor 200 m fra eksisterende kjøreveg, > 100 m fra vassdrag og >200 m fra seter. Ut i fra beliggenhet og omgivelser er hyttestørrelsen mer differensiert i forhold til det som har blitt godkjent de siste årene.

Av større fremtidige områder for fritidsbebyggelse legger planen til rette for 110 tomter på Bølesåsen og 20 tomter på Høgemyr. I tillegg er det avsatt noen små (fra 2 til 6 tomter) områder til fremtidig fritidsbebyggelse. Kommunedelplanene for Fjellstølen og Teinevassåsen videreføres, og vil bli nærmere vurdert i forhold til fortetting i en eventuell revisjon og områderegulering. Det samme gjelder de øvrige store reguleringsplanområdene for fritidsbebyggelse i planen fra 1991. Disse områdene er for en stor del ferdig planlagt i reguleringsplan. Unntaket er Bjødalen (deler av U5 i planen fra 1991), som foreslås tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsmål. Eldre tomteplaner er ikke lenger gjeldene, og rettsvirkningen av gamle disposisjonsplaner settes til side av vedtak om kommuneplan.

Kommunen ser gjerne at det inngås avtaler mellom grunneierlag og utbyggere av hytteområder om finansiering av fellesgoder. Innenfor rammen av plan- og bygningsloven vil kommunen ta hensyn til dette ved behandling av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

Næringsbebyggelse

Næringsutviklingen i kommunen har stort sett skjedd spredt og tilfeldig. Kommunen har i liten grad klart å påvirke lokaliseringen. Begna industriområde, med store arealer og god byggegrunn, har ikke blitt den industrielle "motoren" som det var tiltenkt. I tillegg til Begnaområdet har i dag kommunen et lite næringsareal i Hedalen, mens en så godt som ikke har næringstomter å tilby i Bagn-området. Når det skal utarbeides en kommunal planstrategi (i 2011) må det vurderes hvilken rolle kommunen skal ha i næringsutviklingen - herunder vurdere om kommunen skal legge til rette arealer for næringsetablering. Hvis svaret er ja, blir neste tema å finne et egnet areal i Bagn eller nærmeste omegn, da det er her det fra tid til annen er etterspørsel etter areal. Mange småetableringer vil nok fortsatt skje i LNF-områdene som "mindre ervervsbebyggelse".

Veger

Med store avstander og spredt bosetting har Sør-Aurdal kommune behov for et omfattende vegnett. Omfattende hyttebygging forsterker dette behovet. Det offentlige vegnettet er generelt preget av manglende vedlikehold og forfall. Framtida bør derfor ideelt sett, legge opp til en utvikling der en i størst mulig grad tar sikte på å vedlikeholde det vegnettet vi har fremfor å sette i gang tiltak som krever nye vegbehov. Det nylig fremlagte forslaget til Nasjonal Transportplan (NTP) ser ut til å gi plass for en oppgradering av E16, og kommunen må være en aktiv part i denne planleggingen. RV243 og fylkesvegene i kommunen tilgodeses ikke med midler. I bakgrunnen "spøker" en ny inndeling av det offentlige vegnettet, der det er fare for at flere veger føres over til en fra før av hardt presset kommuneøkonomi. Uansett hva som skjer, så er det behov for at samfunnet bruker mer midler til veg - og det er fra staten disse midlene må komme. Selv om vegene i distriktet formelt er et lokalt ansvar, er det ikke til å komme forbi at flere veger også dekker behov ut over lokalsamfunnet, enten som gjennomgangsveger eller som adkomstveger til store hytteområder.

Småkraftverk

Sør-Aurdal kommune har hatt en positiv holdning til utbygging av småkraftverk. Eid kraftverk som ble tatt i bruk i 2000, er pr definisjon et småkraftverk, og senere er det tatt i bruk 3 mindre verk. Ca 15 prosjekter er på forskjellige stadier i planleggingen. 4 av disse er fritatt for konsesjonsbehandling, og kan behandles som kommunal byggesak. Noe mer konfliktfylte prosjekter krever konsesjonsbehandling, og det har i det siste vist seg å være vanskelig å komme gjennom dette "nåløyet" - til tross for signaler fra sentralt hold om økt satsing på fornybar energi. Flere vassdrag i kommunen er vernet mot kraftutbygging, og et

visst vern må aksepteres -selv om Stortinget har åpnet for en mindre utbygging i disse vassdragene. I første omgang er det behov for en avklaring på fylkesnivå om hvilke naturkvaliteter som finnes i de enkelte områder, og i hvilke områder det kan aksepteres en utbygging. Når en slik avklaring foreligger, kan kommuner og utbyggere bruke ressurser på den mer detaljerte planleggingen av tiltakene. I dag brukes det store ressurser på planleggingen, for til slutt å ende opp med at konsesjon nektes.

Råstoffutvinning

Kommunen ser det som viktig å avsette tilstrekkelig areal for massetak til vegbygging og andre utbyggingsformål. Av hensyn til miljøbelastningene ved transport bør disse lokaliseres nær brukstedet. Det stilles krav om detaljregulering. All råstoffutvinning må følges opp med planer om tilbakeføring etter endt uttak.

Planens virkninger

I hovedsak er planen en videreutvikling av areal- og ressursdisponeringen i gjeldene arealplan, vedtatt i 1991.

Valgt strategi for fremtidig utbyggingsmønster for fritidsbebyggelse legger opp til en videre utnyttning av eksisterende infrastruktur og service, særlig den som er bygd ut med grunnlag i kommuneplan fra 1991. Etter konsekvensutredning av hvert enkelt nye utbyggingsområde, samt en samlet vurdering av helheten i ny/ og endret arealbruk, vurderes planen til å ikke gi virkninger av vesentlig negativ betydning på miljø, natur og samfunn.

Når det gjelder den største utfordringen i Sør-Aurdal, fritidsbebyggelse, vil forslag til strategi for fremtidig utbyggingsmønster gi positive ringvirkninger for lokal verdiskaping og næringsliv. Planforslaget legger vekt på å bygge opp under etablert infrastruktur og service og samle fremtidige utbyggingsområder med høy standard. I Sør-Aurdal er det et betydelig landbruk, og ved å konsentrere fremtidig fritidsbebyggelse tar planen også vare på viktige ressurser for denne næringen fremover. I tillegg legges det vekt på gode og tilgjengelige natur og friluftsområder for innbyggere, hyttebefolkningen og andre besøkende.

Konsekvenser av helheten av endret arealbruk i planforlaget vurderes til å være overveiende positiv for de ulike interessene som skal tas vare på, jf forskrift om konsekvensutredninger. Negative virkninger av den omfattende utbyggingen av fritidsboliger er begrenset i størst mulig grad. Hensikten er å legge til rette for videre næringsutvikling og lokal verdiskaping rundt eksisterende og nye hytter, og samtidig sikre bærekraftig arealbruk og utvikling av jord- og skogsbruksnæringen i Sør-Aurdal.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

INNHOOLD

§	Beskrivelse	Side
	Leseforklaring	4
§ 1	GENERELLE BESTEMMELSER	4
	Krav om reguleringsplan	4
	Krav til nærmere angitte løsninger	4
	Rekkefølgekrav	4
	Universell utforming	5
	Leke- ute- og oppholdsplasser	5
	Grønnstruktur	5
	Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø	5
	Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	5
§ 2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
	Fritidsbebyggelse	7
	Utnytting, utbyggingsvolum og estetikk mm.	7
	Sentrumsformål	9
	Råstoffutvinning	9
	Små vannkraftverk	9
	Campingplasser	9
§3	SAMFERDSELSANLEGG	10
	Veg – Hensynssone for båndlegging	10
	Strenghtetsklasser for avkjørsler	10
§4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	10
	Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift	10
	Fritidsbebyggelse i LNF	11
§ 5	BÅNDLEGGING	11
§ 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	12
§ 7	FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER	13
	Eksisterende planer som fortsatt skal gjelde	13

”LESEFORKLARING”

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 11-9, 10 og 11 fastsettes bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst nedenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker utviklingen og hvilke verdier arealpolitikken bygger på. Retningslinjene brukes som grunnlag i plan- og byggesaker. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som dispensasjon jf § 19-1 eller som plansak. Retningslinjene gir veiledning for kommunens behandling av disse dispensasjonene. Retningslinjene er kun av veiledende karakter, og er ment som en klargjøring av hvordan bestemmelsene skal forstås.

De generelle bestemmelsene i § 1 gjelder for hele kommunen og er utgangspunkt for videre konkretisering i reguleringsplan. I § 2 finnes bestemmelser og retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9

Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-2, kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan.

Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende relevante tekniske anlegg og samfunnstjenester er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- energiforsyning
- transport
- vegnett, herunder trafiksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- helse- og sosialtjenester
- skole og barnehagekapasitet
- friområder
- lekeplasser
- samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn
- vannforsyning, herunder slukkevann

Universell utforming § 11-9 nr 5

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirkksomhet.

Leke- ute- og oppholdsplasser § 11-9 nr 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteoppholdsplasser på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene.

Grønnstruktur § 11-9 nr 6

Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved vassdrag, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt.

Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø § 11-9 nr 7

Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter. Dyrka mark skal ikke bebygges.

Verneverdige enkeltbygninger og bygningsmiljø og andre kulturminner (eksempelvis teknisk-industrielle kulturminner) skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid § 11-9 nr 8

- Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter.
- Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.
- Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m³ med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.
- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

Pbl § 20-1 gjelder tiltak som krever søknad og tillatelse. Dette omfatter de fleste vanlige byggetiltak på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Alle områder for boligbebyggelse bør ha tilgang på et større areal for grendelekeplass innen rimelig avstand fra boligen. Arealet bør være egnet for ballspill, sykling, aking, skilek m.v. Det skal legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Leke- og oppholdsplasser bør plasseres i eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

I seterområder skal det som hovedregel ikke bygges hytter nærmere seter/ setervoller enn 200 meter.

Hensynssonene ved Reinli og Hedalen stavkirker skal sikre det verdifulle kulturlandskapet omkring stavkirkene og middelalderkirkegårdene. Alle tiltak skal ta hensyn til og videreføre kulturminnene og kulturmiljøets verdier. Når kommunen er i tvil om tiltakets virkning i forhold til hensynets formål, vil kommunen innhente faglig råd fra kulturminnemyndighetene.

Alle reguleringsplaner skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse jf Lov om kulturminner § 9.

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder jordloven §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger jf jordloven § 2.

Ved utbygginger skal NVE sin retningslinje 1-2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" følges.

Anbefalte støygrenser i tabell 2 i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442" gjelder ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1

§ 2.1 Fritidsbebyggelse § 11-7 nr 1

Utnytting, utbyggingsvolum, estetikk mm. § 11-9 nr 5 og 6

Utnytting

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m² BRA. Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 50 m² BRA.

%BYA < 15% dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15 %.

Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

For områdene benevnt som F5, F19 og F58 i plankartet gjelder følgende:

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og et uthus med samlet utnytting på inntil 150 m² BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet.

Største bygning inntil 100 m² BRA.

Prosent bebygd areal (%BYA) av tomta skal ikke overstige 15% (%BYA < 15%).

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 5 meter. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Tomtestørrelse

Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.

Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

Høyde

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 6 meter. Gesimshøyden skal ikke overskride 280 cm, målt fra overkant grunnmur. Høyde fra overkant bjelkelag til terreng skal ikke noe sted være mer enn 100 cm. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Tak

Nye bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.

Lengderetningen skal følge høydekotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning på alle bygg.

Infrastruktur

Plassering av veger, avkjørsler og parkeringsplasser, samt adkomst frem til de enkelte hyttene, skal vises i detaljregulering. Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor reguleringsplanområdene. Hytter skal plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som veg, strøm, innlegging av vann og avløps-/resipientforhold kan løses.

Lokalisering

Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

Bebyggelsene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter i terrenget. Oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates ikke over 1000 moh, eller

i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

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

Estetikk og natur

Ny bebyggelse skal gis god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mtp material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder samt tilpasses de omgivelsene den inngår i. Fasadematerialer skal fortrinnsvis være basert på naturlige materialer som tre og stein. Utvendige farger skal være relativt mørke og tilpasses omgivelsene. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Portaler, flaggstenger og vindmøller tillates ikke, og kun skorsteiner kan stikke over taket.

Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/ fyllinger og store terrenginngrep unngås. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal tas hensyn til friluftsliv, eksisterende stier og skiløyper, samt gjennomgående grønne korridorer for ferdsel og vilt. Ved detaljregulering av et område må det også tas hensyn til myrdrag, koller og andre elementer som er visuelt utsatt eller utgjør en viktig del av natur- og kulturmiljøet.

Fortetting

Før fortetting kan skje skal det gjøres en samlet vurdering for hele kommunen, om/ og i hvilke områder det kan gjennomføres fortetting. Ved fortetting skal det utarbeides reguleringsplan.

Se også generelle bestemmelser i § 1 og bruk og vern av sjø og vassdrag i § 6.

Denne bestemmelsen, med retningslinjer, er å betrakte som føringer for videre planlegging og er utgangspunktet for konkretisering i detaljregulering.

Inngjerding av hytter bør ikke tillates. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m² i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer på inntil 700 m². Forholdet avklares i reguleringsplan. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer samt beitebruk tillegges vekt.

Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. Ved fortetting forutsettes det tett dialog med etablerte hytteiere i området. I reguleringsplanens beskrivelse skal det redegjøres for hvordan fortettingen er tilpasset andre hensyn, samt hvordan dialog med berørte parter er gjennomført. Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.

For å redusere energibruken, bør det gjennom regulering og planlegging stimuleres til og veiledes om alternative energikilder i hytteområdene. Dette kan være ulike former for bioenergi, solenergi eller varmepumpe fra borehull.

Sør-Aurdal kommunes forskrift om utslipp av avløpsvann gjelder også for fritidsbebyggelse.

§ 2.2 Sentrumsformål § 11-7 nr 1

Arealbruken innenfor sentrumsområdet skal bygge opp under Bagn som kommunesenter. Bagn sentrum utbygges kun etter reguleringsplan.

§ 2.3 Råstoffutvinning § 11-7 nr 1

I områder avsatt til råstoffutvinning i kommuneplan må det utarbeides reguleringsplan før nye massetak eller vesentlige utvidelser av eksisterende massetak kan finne sted.

Igangværende godkjente virksomheter kan fortsette innenfor godkjente rammer. Massetak i forbindelse med bygging og vedlikehold av landbruksveger behandles etter landbruksvegforskriften.

§ 2.4 Små vannkraftverk

Utbygging av små vannkraftverk kan ikke settes i gang før det er avklart i samsvar med vassdragslovgivningen. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Sør-Aurdal kommune har utarbeidet et temakart for små vannkraftverk. Dette er kun en oversikt.

§ 2.5 Campingplasser

Ved etablering eller vesentlige utvidelser av campingplasser må det utarbeides reguleringsplan.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG § 11-7 nr 2

§ 3.1 Veg - Hensynssone for båndlegging § 11-8 d)

For følgende strekninger langs E 16 båndlegges nødvendig areal inntil trasèvalg er endelig godkjent etter plan- og bygningsloven:

- Rasutsatt område ved Bergsund, ca 1 km lengde (alternativ: tunnel, ny veg på motsatt side av elva, utbedring av eksisterende veg).
- Strekningen Bagn – Nord-Aurdal grense (med fortsettelse i Nord-Aurdal), der i alt 5 alternativ skal konsekvensvurderes og valg av alternativ skal foretas i en kommunedelplanprosess. Båndlegges som en samlet korridor for hele strekningen.
- Inntil vegtrasè er fastlagt er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak som er til hinder for planarbeid eller gjennomføring av planen.

Det pågår arbeid for å fastsette endelig trasè for E16 på strekningen Fønhus bru – Nord-Aurdal grense (og videre til Bjørge i Nord-Aurdal kommune). For deler av strekningen gjelder reguleringsplan fra 1997, men mindre vesentlige endringer kan bli aktuelt.

§ 3.2 Streghetsklasser for avkjørsler § 11-10 nr 4

Avkjøring til eiendommene skal være i samsvar med ”Rammeplan for avkjørsler i Sør-Aurdal kommune”. Byggegrense langs riks- og fylkesveg skal være etter bestemmelser gitt i veglovens § 29, med mindre annet fremgår av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

§ 4. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT § 11-7 nr 5

§ 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsfarmål samt reindrift (LNFR) § 11-11

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsfarmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling til slikt formål. Kårbolig er en del av gården, og en eventuell fradeling av kårbolig krever samtykke ihht jordloven.

En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at tiltak ikke vil være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsfarmål.

Innenfor områdene hvor det i dag er fast bosetting (vist med stiplet linje for bestemmelsesområde i plankartet) kan det gis dispensasjon for etablering av spredt bolig- og ervervsbebyggelse etter følgende retningslinjer:

- Det skal ikke etableres fast bosetting i områder hvor dette over tid vil kunne medføre ekstraavgifter til skolekjøring, hjemmehjelp etc.
- Bygg eller adkomstveger skal ikke lokaliseres på dyrka mark. Ved søknad om bruk av dyrka mark eller god skogsmark skal samtykke fra landbruksmyndigheten innhentes.
- Boliger eller andre bygninger må ikke plasseres i konflikt med kulturminner eller slik at de forringer natur- og kulturlandskapet. Forhold til kulturminner må avklares etter § 9 i kulturminneloven.
- Nye bygg kan ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med vannkilder eller veger for drift av husdyr til beite eller stier/ tråkk som er en naturlig del av kulturlandskapet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 4.2 Fritidsbebyggelse i LNFR 11-9 nr 5

På hver tomt kan det tillates en hytte, ett anneks og ett uthus med samlet bruksareal på inntil 150 m² BRA, med største bygning inntil 100 m² BRA. Samlet utnyttning på frittliggende anneks og uthus skal ikke overskride 50 m² BRA.

Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet.

%BYA < 15%, dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15%.

Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 5 meter. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger høyere enn 1000 moh skal ikke utvides i areal eller høyde.

Denne bestemmelsen gjelder eksisterende bebygde tomter som ikke inngår i gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplaner.

En forutsetning for at tiltak kan gis dispensasjon, er at de ikke er til ulempe for landbruks-, natur- eller friluftsverdier.

§ 5. BÅNDLEGGING § 11-8 bokstav d)

Fortidsminner (kulturminner); alle anlegg fra oldtid og middelalder, inntil år 1537, er automatisk fredet. I tillegg er alle de til enhver tid erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649, dersom ikke annet er bestemt, automatisk fredet.

Ved Sør-Aurdal prestegård (gnr 38/1 og 38/25) og Erstad (gnr.33/1) ligger bygninger som er fredet etter kulturminnelovens § 15. Alle tiltak som kan røre ved vedtaksfredete kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene for uttalelse.

Innenfor framtidig båndlagte områder er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet.

Følgende områder i Sør-Aurdal kommune er verna etter naturvernloven eller kongelig resolusjon:

- Skjellingshovde barskogsreservat
- Begna barskogsreservat
- Vassfaret og Vidalen landskapsvernområde
- Naturreservat: Godmatdalen, Middagsknatten, Søndre Dyttholknatten, Nordre Dyttholknatten, Festningen, Aurdalsberga og Nevlingskollen

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

MED TILHØRENDE STRANDSONE § 11-7 nr 6 og § 11-11 nr 2 og 5

For områder langs vassdrag i en sone på 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak, med unntak for landbruksnæringen.

Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder hvor det gjennom reguleringsplan er angitt en annen byggegrense.

Det tillates ikke nye tomter eller oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra stillestående vann eller nærmere enn 50 m fra elver og større bekker.

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende boliger innenfor 100 meters sonen, skal samlet bygningsmasse på tomten ikke bli større enn 150 m² BRA. Det kan tillates ett frittliggende uthus på inntil 20 m² BRA og en garasje på inntil 50 m² BRA.
- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m² BRA, største bygning inntil 80 m² BRA. Det kan tillates et frittliggende uthus på 20 m² BRA.
- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygg.
- Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

Det skal ikke settes opp konstruksjoner eller gjøres tiltak som gir uttrykk av privatisering eller som hindrer fri ferdsel langs vannkanten. Kantvegetasjon skal sikres.

Med vassdrag forstås vann- og elvestrekninger samt store bekker, mens mindre bekker unntas fra definisjonen.

Følgende vassdrag eller deler av vassdrag i Sør-Aurdal kommune er varig vernet mot kraftutbygging i medhold av verneplan I:

- Buvassselva
- Tørrsjøelva
- Hølera
- Muggedøla
- Urula
- Etna

I tillegg er deler av kommunen vernet etter verneplan IV for Etna og Sokna.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

§ 7. FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Regulerings- og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal fortsatt gjelde. Viser for øvrig til pbl § 11-6.

Se også rekkefølgekrav i § 1.

Kommunedelplanene for Fjellstølen og Teinevassåsen med bestemmelser gjelder fortsatt. Krav om bebyggelsesplan og illustrasjonsplan erstattes av krav om detaljregulering jf pbl § 12-3.

Rettsvirkningen av gamle tomtedelings- og disposisjonsplaner for hyttebygging settes til side av kommuneplan.

Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

Boligbebyggelse:

1. Begna boligfelt, godkjent 08.07.77 og stadfestet 30.01.78
2. Søre Voll boligfelt, Bagn, godkjent 08.07.77 og stadfestet 25.04.7
3. Woldskogen, Bagn, godkjent 02.04.81 og stadfestet 17.06.81
4. Bronbakkli, Hedalen, godkjent 13.05.82 og stadfestet 08.07.82
5. Leirskogen, egengodkjent 21.02.85
6. Spangrud boligfelt, Bagn, egengodkjent 21.11.85
9. Reinli / Høve boligfelt, egengodkjent 26.10.89
10. Spangrud II, boligfelt, Egengodkjent 27.06.02
11. Vestromhagen, Hedalen vedtatt 17.12.2009

Fritidsbebyggelse:

1. Svartjern hyttefelt, godkjent 29.03.84 og stadfestet 03.07.84
2. Fledda hyttefelt, egengodkjent 30.04.92
3. Briskevollen, egengodkjent 22.06.95
4. Hellebekken hytteområde, egengodkjent 14.05.98
- Bebyggelsesplan for 25/4, egengodkjent 17.01.00
5. Liastølfjellet hytteområde, egengodkjent 01.10.98
6. Høvreslia hytteområde, egengodkjent 31.08.00
7. Blomstølen hytteområde, egengodkjent 28.06.01
8. Bøven/Ellingsåter hytteområde, egengodkjent 28.06.01
9. Stavadalen, hytter og alpinanlegg, egengodkjent 30.08.01

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 den 16.09.2010

10. Område H16 og H17 ved Helsenningen, egengodkjent 22.11.01
11. Ølnesetrene hytteområde, egengodkjent 20.03.03
12. Område H14 Teinevassåsen, egengodkjent 26.06.03
13. Bøhnsæter, egengodkjent 29.01.04
14. Område H13 Teinevassåsen, egengodkjent 27.05.04
15. Liastølen, egengodkjent 03.02.05
16. Vassfarporten hyttegrend, egengodkjent 20.10.05
17. Makalausfjellet hytteområde, egengodkjent 21.06.07
18. Reguleringsplanforslag for Valhall, vedtatt 05.11.2009

Bebyggelsesplaner innen Kommunedelplan for Teinevassåsen:

- H 1 Egengodkjent 20.01.04
- H 2 Egengodkjent 18.04.01
- H 4 Egengodkjent 27.05.08
- H 6 Egengodkjent 23.05.06
- H 7 Egengodkjent 06.06.00
- H 8 Egengodkjent 14.08.01
- H 9 Egengodkjent 15.08.00
- H 10 Egengodkjent 14.08.01
- H 11 Egengodkjent 09.03.04
- H 12 Egengodkjent 06.11.01
- H 15 Egengodkjent 24.08.04
- H 18 Egengodkjent 07.11.00

Sentrumsformål:

- Bagn sentrum, egengodkjent 17.12.87
- Begnadalen sentrum, egengodkjent 08.09.05

Råstoffutvinning:

- Grustak, 74/36 Begnadalen, egengodkjent 26.11.92
- Massetak 95/1, Hedalen, egengodkjent 15.05.97
- Gjuvseter massetak, egengodkjent 27.03.08

Industri:

- Reguleringsplan:
- Begna industri og service, stadfestet 17.10.83

Andre:

- Vassfarfoten turistsenter, egengodkjent 17.12.87
- Vassdragssenteret, Begnadalen, egengodkjent 22.06.95

Veg:

1. E16 utenom Bagn sentrum, samt ny fylkesveg mellom østre og vestre Bagn, vegsjefens godkjenning 13.03.86
 2. E16 Buskerud grense – Molstad, vegsjefens godkjenning 29.11.91
 3. E16 Haugsrud bru – Dalengbekken, vegsjefens godkjenning 23.01.92
 4. E16 Midtmoen – Rustebakke bru, vegsjefens godkjenning 20.02.92
 5. E16 Rustebakke bru – Fønhus bru, vegsjefens godkjenning 29.05.92
 6. E16 Molstad – Haugsrud bru, egengodkjent 26.05.94
 7. E16 Dalengbekken – Midtmoen, egengodkjent 26.05.94
 8. E16 Fønhus bru – Bagn, egengodkjent 15.05.97
 9. FV219 Etnedal grense – Breidablikk, egengodkjent 09.05.96
 10. FV219 Breidablikk – Prestegarden, egengodkjent 01.10.98
 11. FV219 Prestegarden – Spangrud, inkl. gang/ sykkelveg, egengodkjent 14.12.00
 12. E16 Fønhus – Dølveseter, vedtatt 24.09.2009
 13. E16 Bagn – Nord-Aurdal grense. Det foregår planarbeid, og planprogram er vedtatt.
- Det kan være en del eldre fylkesvegplaner, som ikke er med i oversikten over.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3449 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 7

Adresse: Urdebergvegen 116, 2933 REINLI

Referanse: 1201230117

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Kommentar

Søknad nybygg hytte fra 1977

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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

Kommunale avgifter og gebyr 2023 Gnr 8 bnr 3 Feste 7

Kommunale avgifter og gebyrer	
Avgiftstype	Beløp
Eiendomsskatt:	1724*
Renovasjon:	2055
Tilsyn/feiling:	396,80 *
Vann/avløp:	-
Sum	4175,80

Beløp merket med * er unntatt mva.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3449 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 7

Adresse: Urdebergvegen 116, 2933 REINLI

Referanse: 1201230117

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

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

1102 Piper og ildsteder Gnr 8 bnr 3 Feste 7

	Antall i bruk	Sist kontrollert
Piper	1	
Foreligger det pålegg vedrørende piper og ildsteder?	Ja ☐	Nei ☒
I tilfelle hvilke?		
Evt frist for utbedring		

Kommentar :



Sør-Aurdal
kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 3	Fnr: 7	Snr: 0
Adresse:	Urdebergvegen 116 2933 REINLI			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Gjerde		Grunnmur - målt		Mønelinje
	Taksprang		Takkant - ikke målt		Takkant
	Veranda		Sti		Godkjent grensemerke - Ikke spesifisert
	Godkjent grensemerke - Jord		Grensepunkt - Røys		EiendomsGrense
	EiendomsGrenseFiktiv		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Vegdekkekanth		Vegkantavkjørsel
	Annet vegareal avgrensning		Veg		Husnummer
	Privatveg gatenavn		Elve- og bekkekanth		Elv og bekk
	Høydekurve Sør-Aurdal		Høydekurve Sør-Aurdal 1m		Eiendomsteig



Skatteetaten

Dato
19.06.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 8 Bnr 3 Fnr 7 Snr 0

Eiendommens adresse:

Urdebergvegen 116, 2933 REINLI

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 186 281

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 3, Festenummer 7 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 14.06.2023 kl. 11.46

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 14.06.2023 kl. 11.46

Adresse(r) :

Gateadresse: **Urdebergvegen 116**

Gatenr: **1217**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **2933 REINLI**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1997/2993-1/21 01.08.1997 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 210 000
Omsetningstype: Fritt salg
RØSÅSEN ELSE MARIE
FØDT: 03.01.1949

HEFTELSE

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

Heftelser i festerett:

1979/5130-3/21 24.10.1979 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 4,000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/198661-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 8 BNR: 3 FNR: 7

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dokumentavgift kr. 100,-

Dagbok nr. 51301979. 24/10.
Valdres sorenskriverembeta

Kontrakt.

Svein Ingvald Dahl, Sverdrupsgt.2, Oslo 5, leier en tomt nr. 8 av
fmr. 26.12.73 38920
Ola S. Hagene, Røang nordre, gr.nr.8, br.nr.3 i Sør- Aurdal i 99 år.
Hagene gir ikke fra seg bruksretten på skog og havn innenfor arealeg.
På tomten bygges det bare en hytte.
Med hensyn til eventuell overdragelse, arv, fornyelser, av kontrakten o.l.
gjelder de almindelige regler ved leie.
Tomteleieren er etter avtale med Hagene enig med deltagelse av veien.
~~Tomteleieren~~ For leie av tomten betales en sum av kr. 4000,00.
firetusen kroner- ved undertegnelse av kontrakten.

Reinli den 23./1.-1971

Svein Ingvald Dahl

Ola S. Hagene

Svein Ingvald Dahl

Ola S. Hagene

Til Vitterlighet.

Brilla Wilsen

Tomten er bebygd med hytte. Byggetillatelse ble utstedt 16/9-77.

Bagn 23/10-79

Bygningssjefen i Sør-Aurdal

Albert H. Sijtsma
Albert H. Sijtsma

Fylkeslandbruksstyret har i sak nr. 2251/1976 tilrådd fradeling
av denne tomt.

For SØR-AURDAL JORDSTYRE 23/10-79
Trygve Langedrag

Nabolagsprofil

Urdebergvegen 116

Høyde over havet

855 m



Offentlig transport

Uleberg Linje 310	15 min 1.1 km
Huset Reinli Linje 310	24 min 1.8 km

Avstand til byer

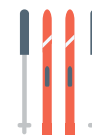
Fagernes	35 min
Gjøvik	1 t 23 min
Oslo	2 t 29 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Prix Bagn	14 min
Bagn	13 min

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km



- Alpin
- Stavadalen skisenter
 - Kjøretid: 6 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	6 min
Valdres Golfklubb	25 min
Hellebekk turistsenter	29 min
Fagernes Gjestegård Bowling	34 min
Fagernes kulturhus	35 min

Sport

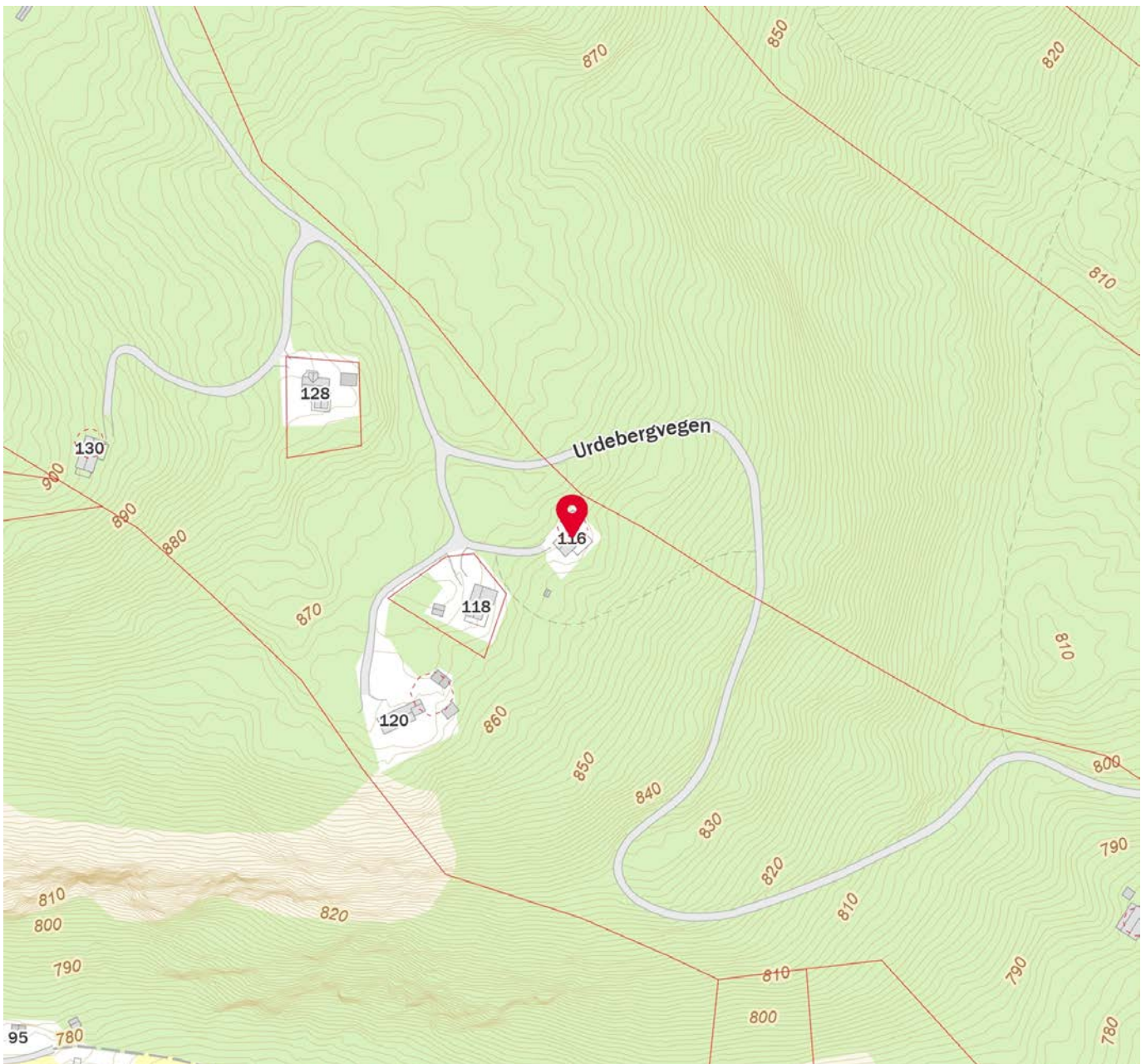
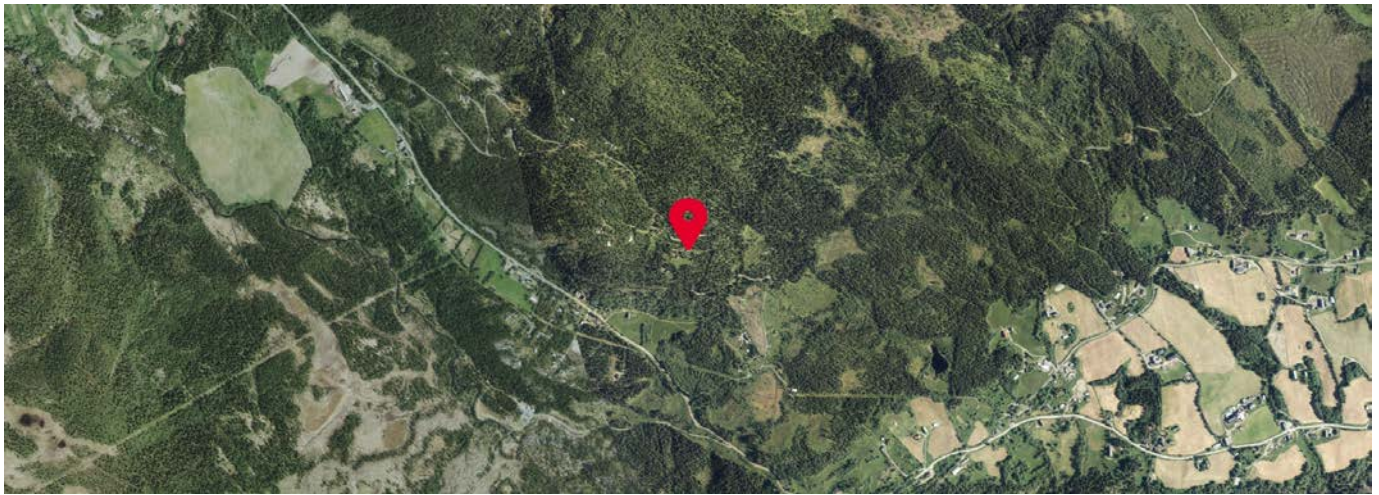
Reinli skule gymsal Aktivitetshall	7 min 4.2 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	7 min 4.2 km
Valdres Treningssenter	35 min

Dagligvare

Coop Prix Bagn PostNord	13 min 8.3 km
Spar Bagn Post i butikk	14 min 8.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?

Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Urdebergvegen 116
2933 REINLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bachér

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre