

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Ingrid Skrindsrud**

**Mobil** 901 25 967

**E-post** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 742 490,-  
**Selger:** Terje Schøyen  
Synnøve Schøyen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 98/102 kvm  
**Tomtstr.:** 1218 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 159  
**Oppdragsnr.:** 1201240129

# Stilfull og innholdsrik eiendom med solrik beliggenhet i vakkert turområde. Ski inn til

Denne pene og gjennomførte eiendommen ligger åpent og fritt i Stavadalen, ca. 975 moh. Her er det sol fra tidlig morgen til sent på kveld og nydelig utsikt mot Søre Fjellstølen og Hollastølsfjellset, samt utover Stavadalen.

Eiendommen ligger i et nyere hyttefelt nær alpinbakken, og har selvsagt alle fasiliteter. Her er det bare å sette seg på sykkelen sommerstid, eller spenne på seg skiene om vinteren og skli rett ned i alpinbakken, eller gå ut i milevis med flotte, oppkjørte skiløyper.

Hytta er stilfull og gjennomført med fine terrasser, utskjæringer og torv på taket. På tomta er det flere hyggelige uteplasser og vakker skigard. Inne i hytta er det åpent og luftig med mønet himling i stue og loftstue, noe det også i hyttas fire soverom.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	40
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	66
Informasjon fra el-anlegg .....	71
Energiattest .....	102
Informasjon om el-anlegg .....	103
Bekreftelse på formuesverdi .....	104
Grunnbok .....	105
Melding om gapahuk/ takoverbygg .....	107
Nabolagsprofil .....	108
Andre vedlegg .....	110
Budskjema .....	118

# Om Utsiktsvegen 64

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad og badstue.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Loftsstue og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

53 m<sup>2</sup> Terrasse utenfor stue/kjøkken/inngangsparti.

#### 2. etasje

9 m<sup>2</sup> Veranda utenfor loftsstue.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal målt innvendig på stedet.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet

mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1218 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Trivelig eiertomt beliggende i hellende terreng. Rundt hytta er det planert og tilsådd, ellers naturtomt. Deler av tomta er inngjerdet med vakker skigard.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

### **Beliggenhet**

Denne pene og gjennomførte eiendommen ligger åpent og fritt i Stavadalen, ca. 975 moh. Her er det sol fra tidlig morgen til sent på kveld og nydelig utsikt mot Søre Fjellstølen og Hollastølsfjellset, samt utover Stavadalen. Eiendommen ligger i et nyere hyttefelt nær alpinbakken, og har selvsagt alle fasiliteter. Her er det bare å sette seg på

sykkelen sommerstid, eller spenne på seg skiene om vinteren og skli rett ned i alpinbakken, eller gå ut i milevis med flotte, oppkjørte skiløyper.

Med en romslig hytte og mange hyggelige uteplasser er dette et godt sted å samle familie og venner til opplevelsrike dager på fjellet gjennom hele året. Her kan en nyte stillheten og klar, frisk fjellluft omgitt av et utalls turmuligheter. Fra hytta er det kort vei opp på Makalausfjellet (1.099 moh) hvor en kan nyte vid utsikt utover store fjellområder. På veien opp går stien nær "Flystøtta", som er en minnestein over to flygere som omkom da flyet styrtet den 9. mars 1949. I de siste bakkene opp mot toppen ligger det også ei lita hytte, som er et godt sted å svinge innom, særlig vinterstid. Her er det mulig å fyre opp i ovnen, en kan varme vann, og kjøpe både sjokolade og kakao fra selvbetjent boks. Bjødalskampen, Meitebekken, Hollastølfjellet og Nystølstinden, er også vakre turmål som kan anbefales uansett årstid. I sommerhalvåret kan det også være spennende å besøke gjettegrytene ved Kvitingen.

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

Vinterstid finner en oppkjørte skiløyper ca. 150 - 200 m. fra hytta. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Turer til f.eks. Søre Fjellstølen, hvor en finner Fjellmyrskålin med hyggelig grillplass, eller Fjellrunda om Bjødalsfjellet kan anbefales. Det er også fint å fortsette over til Hellebekk og Ellingseter. Om en velger å gå over til Nordre Fjellstølen, kan en fortsette videre inn på løypenettet til Tisleidalen og besøke fine turmål som Haugsetfjellet og Hærevatnet.

For den som liker å leke seg i slalombakken er det bare å spenne på seg skiene og skli rett inn i alpinbakken. Stavedalen Park - lekeland og skisenter, er et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad. Her er det også god servering i gårdskaféen, og det er ulike aktiviteter for både store og små med bla. lekeland og simulatorrom. Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 30 min. kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

Fra hytta er det ca. 12 km til kommunesenteret Bagn med butikker, servering, bensin, m.m.

### **Adkomst**

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Frittliggende hytte.

I tillegg er det et enkelt vedskjul med lav høyde (ca. 5 m<sup>2</sup>) og en overbygd uteplass øst for fritidsboligen.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/Glenn Rotebakkdokken

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Tradisjonell fritidsbolig oppført i bindingsverk over en etasje med oppstugu over deler. Byggeår er 2006.

Fritidsboligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

I tillegg til fritidsboligen er det et enkelt oppført vedskjul med lav høyde ( ca. 5 m<sup>2</sup>) og en overbygget uteplass øst for fritidsboligen.

Fritidsboligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Fritidsbolig

Byggeår: 2006. Oppgitt av eier.

Standard: Bygningen har normal standard sett i forhold til byggeåret. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold: Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking er torv med underliggende knotteplast og asfaltpapp.

Takrenner av tre med kjettingnedløp. Pipe er helbeslått over tak.

Isolert og luftet saltakskonstruksjon av sperrer.

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående villmarkskledning av kraftige dimensjoner.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser. Ytterdører

er fyllingsdører av tre. Stue/kjøkken og loftstue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og i loftsetasje.

Veranda utført i tre utenfor loftsstue (9 kvm).

Terrasse utenfor stue/inngangsparti utført i tre (53 m<sup>2</sup>).

#### INNVENDIG

Gulv har hardvoks behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser i entré og utvendig bod. Vegger og himling har trepanel. Himlinger er røstet med synlige tømmeråser unntatt under etasjeskille. Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

Tilfarergulv under tregulv. Etasjeskille av trebjelkelag.

Stue har murt peis med innsats forblendet med steinpaneler til knyttet elementpipe av lettklinker.

Sotluke er skjult bak løst steinpanel.

Innvendig trapp i lakkert heltre furu.

#### Verditakst

Kr 3 650 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Senket taket, byttet downlights fra halogen til LED + montert nye.

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

Råteskader i terrassebord svalgang.

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. Montert LEDlys over peisen 2012 + downlight bad + kabel, kontakt og bryter til gapahuken 2014.

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? - Ja. Bygget gapahuk/tak over grillplassen 2012, Bygget vedbod bak terrassevegg inn mot terreng 2012, byttet ut vedovn med peis 2012.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet tretakrenne på baksiden av hytta (snøen tok den gamle.)

Pkt. 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? - Ja. Fikk spm. om uregistrert bygg 22/8-24 (gapahuken) sendt svar 23/8-24 til kommunen.

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. Vedboden



er delvis bygget inn i terrenget, om vinteren trykker snøen gradvis ned taket, slik at den tilliggende terrassen skyves gradvis utover. Har begynt utbedring/utgravning. Ny eier bør fortsette arbeidet for å rette opp.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hytte:

Entré, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom, bad, badstue og utvendig bod.

Loftsetasje: Loftsstue og to soverom.

Terrasse, ca. 53 m<sup>2</sup>. Veranda, ca. 9 m<sup>2</sup>.

Enkelt uthus med lav takhøyde.

Frittliggende, overbygd uteplass.

### **Standard**

Denne hyggelige eiendommen i Stavadalen kan fort bli familiens nye drømmested! Den ligger på en trivelig eiertomt med nydelig utsikt utover store støls- og fjellområder.

Tomta ligger høyt og fritt i hellende terreng, og er delvis inngjerdet med vakker skigard.

Ettersom hytta ligger litt tilbaketrukket på tomta, ligger den usjenert og uten innsyn fra veien. Her er det sol fra tidlig morgen til sent på kveld, og med terrasse, veranda og flere andre fine uteplasser er det enkelt å nyte dagene ute i det fri.

Etter aktive dager ute i dette flotte turområdet er det hyggelig å kunne slappe av inne i hytta, som er har hele fire soverom og selvsagt alle fasiliteter. Hytta er stilfull og gjennomført med villmarkspanel på yttervegger og torv på taket. Søyler, vindus- og dørromramminger har fine utskjæringer og fra tretakrennene er det kjettingnedløp.

Inne i hytta er det lyst og luftig med mønet himling og fem flotte tømmeråser i stue. Her er det mange vinduer som lar en nyte den flotte naturen som omgir eiendommen. Det er også utgang til terrasse. I stua er det god plass til både sofa- og spisegruppe, og lang den ene kortveggen er det peis med innsats. Peisen er forblendet med vakre steinpaneler, og gir god varme og en hyggelig stemning til rommet.

Med åpen løsning til kjøkkenet er hytta ekstra lys og sosial. Kjøkkenet har innredning i aldringsmalt heltre med over- og underskap, samt vitrineskap på praktisk serveringsbenk mot stue. Innredningen har heltre benkeplate i lakkert furu med nedfelt oppvaskkum av stål. Komfyr, ventilator, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin, alle med fronter i børstet stål.

I hytta er det hele fire soverom, hvorav to ligger i hovedetasjen. Det ene soverommet har dobbeltseng med skapomramming og god garderobeplass. På det andre soverommet er det to sett med køyesenger. Begge soverommene er åpne og luftig

med mønet himling med tømmeråser.

På badet er det keramiske fliser og varmekabler i gulv, lyse vegger og downlightsbelysning. Her er det pen baderomsinnredning i heltre med servantskap, og overskap med speil og belysning. Frittstående dusjkabinett, toalett og varmtvannsbereder. På badet er det også opplegg for vaskemaskin, og i yttervegg er det montert elektrisk avtrekksvifte.

Fra badet er det adkomst til badstue, også denne med keramiske fliser på gulv. Her er det plassbygde benker i osp og elektrisk badstuovn - et godt sted å nyte en avslappende stund etter en lang skitur!

Fra hyttas romslig entré, som har pent flislagt gulv med varmekabler, er det trapp opp til loftsetasje med hyggelig stue og to fine soverom.

I hele loftsetasjen er det mønet himling med flotte tømmeråser, noe som gjør rommene luftige og innbydende. I stua er det fin plass til sofagruppe og vil garantert bli et populært samlingssted for familiens ungdommer. Fra loftsstua er det også utgang til overbygd veranda med nydelig utsikt! På det ene av soverommene er det enkeltseng med plassbygd overkøye, mens det andre soverommet har plassbygd familiekøye.

I tilknytning til inngangsparti og terrasse er det utvendig bod med god plass til langrennsski, alpinutstyr m.m. På baksiden av hytta er det laget et lavt, lite vedskjul.

Med god plass til både store og små, samt hyggelige uteområder, er dette et flott sted å samle familien gjennom hele året. I tilknytning til terrassen er det laget platting med god plass til utemøbler. På den andre sida av hytta er det en fin hellelagt uteplass med torvtekket overbygg. Uteplassen ligger nær en fjellknaus hvor det er laget faste benker.

Hytta har utebelysning styrt av fotocelle. Det er også montert selvtømmende utekran. I hytta er det også "Sikom - ring hytte varm system" slik at det er godt å komme opp på hytta, selv en sen høstkveld. (Dette har ikke blitt benyttet av nåværende eier.)

Velkommen til Utsiktsvegen 64!

---

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

Fritidsbolig

Utvendig

#### Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av tre med kjettingnedløp. Pipe er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenne har punktvis lekkasje.

Tiltak:

- Lekkasje bør utbedres.

#### Vinduer, TG2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vindu i kjøkken har noe flekker mellom glassene.

Tiltak:

- Det er mulig å skifte glass.

#### Dører, TG2

Ytterdører er fyllingsdører av tre. Stue/kjøkken og loftstue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrassedør i loftstue har noe flekker mellom glassene.

Tiltak:

- Det er mulig å skifte glass.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Veranda utført i tre utenfor loftsstue (9 kvm). Terrasse utenfor stue/inngangsparti utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er mindre innslag av råte lokalt i terrassebord. Vedbod har pga snøpress presset den ytterste delen av terrassen fremover.

Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Terrasse har behov for lokale reparasjoner. Det må gjøres tiltak bak vedbod som forhindrer videre utvikling.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Innvendig

##### Overflater, TG2

Gulv har hardvoks behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser i entré og utvendig bod. Vegger og himling har trepanel. Himlinger er røstet med synlige tømmeråser

unntatt under etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert at panel på vegger er festet utilstrekkelig, det er langt mellom spikerslagene. Enkelte panelbord har krøpet fra hverandre. Registrert stedvis bom under fliser i entré og bod.

Tiltak:

- Veggpanel må festes bedre om avvik skal lukkes. For å få tilstandsgrad 1 må fliser tas opp og limes på nytt. Selv om det er bom på enkelt fliser er det ikke sannsynlig at de vil løsne men risikoen er større med bom, enn uten bom.

Radon, TG2

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet. Krav om sikring mot radon kom først med Tek 10.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper, TG2

Innvendig trapp i lakkert heltre furu.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

## 1. Etasje > Bad

### Overflater Gulv, TG2

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er varmekabler under flisene.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. Etasje > Bad

### Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket, men det forutsetter det brukes med forsiktighet mtp. vannsøl.

## Kjøkken

### 1. Etasje > Stue/kjøkken

#### Avtrekk, TG2

Innebygd ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## Tekniske installasjoner

### Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod.

Montert fraværstyring av varme (Sikom, ikke vært i bruk av nåværende eier).

Oppvarming med panelovner og varmekabler.

Montert noe downlights, for øvrig ordinær belysning inne og utvendig.

Montert fotocelle på utelysbelysning.

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 utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. - 2006 Oppdatert i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? - Nei. Eier har byttet downlights i bad fra halogen til LED. Montert downlights over peis. Lagt ned kabel til gapahuk samt bryter og kontakt.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? - Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank - Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja

12. 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 Eier har utført noe elektrikerarbeider selv. Han har kompetanse men er ikke godkjent installatør, noe som kreves ved utførelse el.arbeider. Dette utløser en TG 3 jmf. NS3600. I tillegg skal det være samsvarserklæringer på utførelse av arbeidene. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong.

Deler av grunnmurselementer er forblendet med steinpaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrasse har som har blitt presset fram av vedbod har skadet noe av forblendingen.

Tiltak:

- Det er behov for lokal reparasjon. Reparasjon her må ses i sammenheng med forholdet rundt vedboden som er utsatt for snøpress.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges møblert, og med innbo og løsøre som på visning.

Tuner-Dekoderer til TV medfølger ikke.

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-antennener, parabolantennener, 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**

Parabol.

### **Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

89101483

### **Diverse**

Overbyggd uteplass ligger i/delvis utenfor tomtegrensen.

Hytta er ryddet og vasket til visning, og overleveres som vist på visning.

Vedr. Brannforebygging:

Sør-Aurdal kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 22.02.2023. Sist feiing: 22.02.2023.

Avvik og anmerkninger: Anbefaler nytt brannslukningsapparat eller ta med på service.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Murt peis med innsats i stue.

Panelovner og varmekabler.

Det er montert Sikom varmestyring, men denne har ikke vært i bruk av nåværende eier.

### Info strømforbruk

Sør-Aurdal energi opplyser:

Vi kan ikke se at strømanlegget i Utsiktsvegen 64 har blitt kontrollert siden hytta ble koblet til strømmettet i september 2006.

Forbruket i 2023 var: 6805 kWh

Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se



www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50.

Feie-/tilsynsgebyr pr år: kr. 438,50.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 4.920,-.

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 1 096 563,-

### Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 40,- pr. tur.

Pliktig velavgift kr. 1.100,- pr. år. (Løypeavgift er inkludert)

Brøyting og vedlikehold vei kr. 6.102,- pr. år.

Vann og avløp pr. 2024: Kr. 9 661,-

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 159 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:

24.06.2004 - Dokumentnr: 3288 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3449 Gnr:5 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1364572 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0540 Gnr:5 Bnr:159

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk  
forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.10.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Eiendommen er tilknyttet felles privat vann- og avløpsanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.09.2010

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

Reguleringsplaner

Id: 0540R033

Navn: Stavadalen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12.06.2006

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/49/Reguleringsbestemmelser for Stavadalen 27.04.2020.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/49/Reguleringsbestemmelser%20for%20Stavadalen%2027.04.2020.pdf)

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

---

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

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

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 650 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

91 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

92 490 Omkostninger totalt

107 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 742 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 757 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 760 390 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 92 490

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,37 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Ingrid Skrindsrud  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[ingrid.skrindsrud@aktiv.no](mailto:ingrid.skrindsrud@aktiv.no)  
Tlf: 901 25 967

**Ansvarlig megler**

Linn Hamre

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14

2900 Fagernes

Tlf: 613 66 633

**Salgsoppgavedato**

04.10.2024







**Velkommen inn!**















# Hyggelig loftsetasje



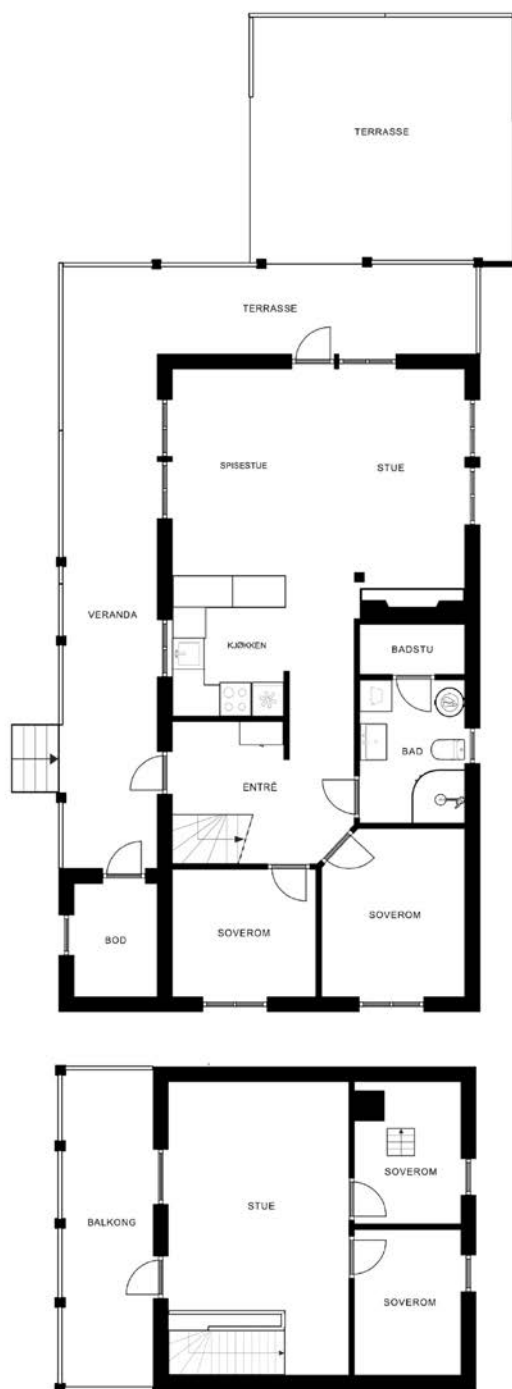








# Plantegning

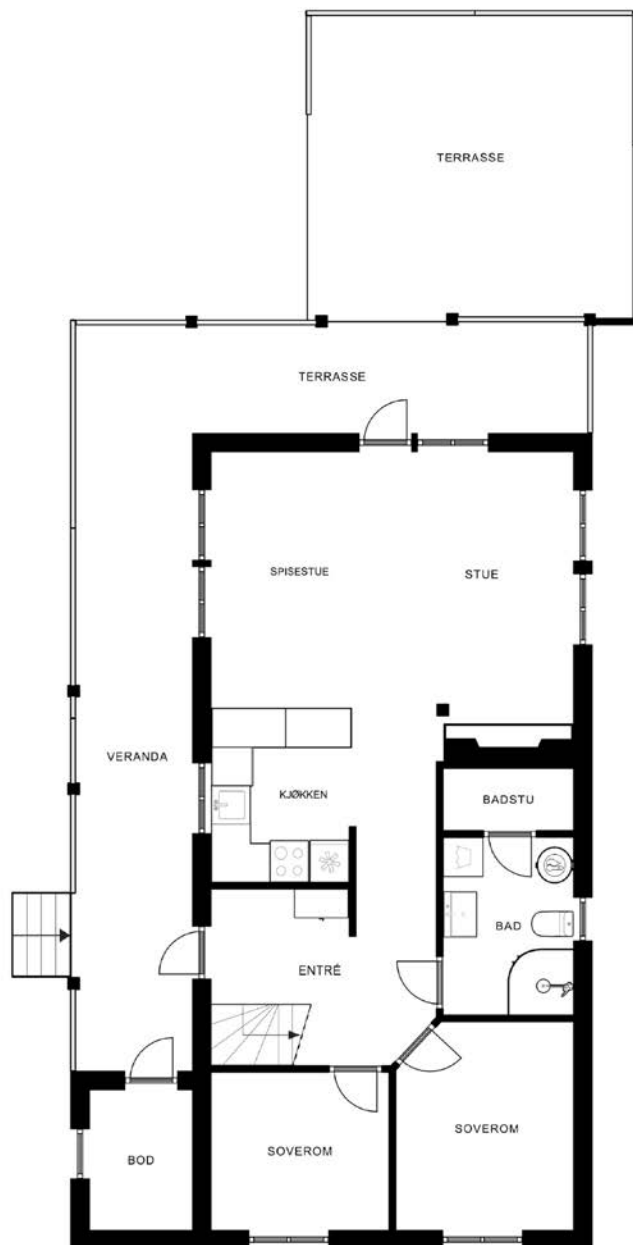


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



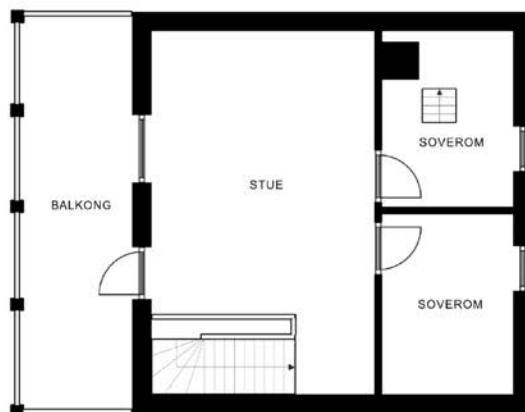
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Plantegning







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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 5, bnr. 159

## Markedsverdi

**3 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 18735-1314

Referansenummer: NP1220

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref:



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstmann.com  
975 45 244



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Tradisjonell fritidsbolig oppført i bindingsverk over en etasje med oppstugu over deler. Byggeår er 2006. Fritidsboligen er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

I tillegg til fritidsboligen er det et enkelt oppført vedskjul med lav høyde ( ca. 5 m<sup>2</sup>) og en overbygget uteplass øst for fritidsboligen.

Fritidsboligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er torv med underliggende knotteplast og asfaltapp.

Takrenner av tre med kjettingnedløp. Pipe er helbeslått over tak.

Isolert og luftet saltakskonstruksjon av sperrer.

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående villmarkskledning av kraftige dimensjoner.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser.

Ytterdører er fyllingsdører av tre. Stue/kjøkken og loftstue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og i loftsetasje.

Veranda utført i tre utenfor loftsstue (9 kvm). Terrasse utenfor stue/inngangsparti utført i tre (53 m<sup>2</sup>).

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har hardvoks behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser i entré og utvendig bod. Vegger og himling har trepanel. Himlinger er røstet med synlige tømmeråser unntatt under etasjeskille. Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

Tilfarergulv under tregulv. Etasjeskille av trebjelkelag.

Stue har murt peis med innsats forblendet med steinpaneler til knyttet elementpipe av lettklinker. Sotluke er skjult bak løst steinpanel.

Innvendig trapp i lakkert heltre furu.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er varmekabler under flisene.

Smøremembran med ukjent utførelse.

Innredning i malt heltre med servantskap og overskap m/speil og belysning, servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med vitrineskap, over- og underskap, Aldringsmalte profilete fronter.

Heltre benkeplate i lakkert furu. Oppvaskkum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innebygd ventilator med kullfilter.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue har keramiske fliser lagt. Vegger og himling har panel av osp. Plassbygde benker i osp. Montert elektrisk badstuovn. Dør av herdet glass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelere plassert i bad. Hovedkran/inntak plassert i bad.

Avløpsledninger er av plast. Lufting avløp går fra bad med vakumventil.

Varmtvannsbereder 200 liter montert i bad. Montert selvtømmende utekran.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod. Montert fraværstyring av varme (Sikom, ikke vært i bruk av nåværende eier). Oppvarming med panelovner og varmekabler. Montert noe downlights, for øvrig ordinær belysning inne og utvendig. Montert fotocelle på utelysbelysning.

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nytt). Montert røykvarslere på batterispennning i begge etasjene.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Det må antas det er mye fjell i området.

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Deler av grunnmurselementer er forblendet med steinpaneler.

Fritidsboligen ligger i hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.

Hovedvannledning av plast (Isoterm) med inntrekk varmekabel. Avløpsledning av plast.

Tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg,

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

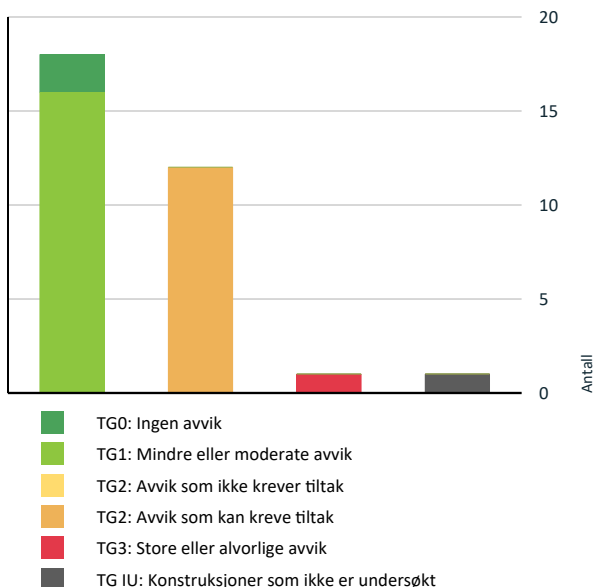
### Fritidsbolig

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



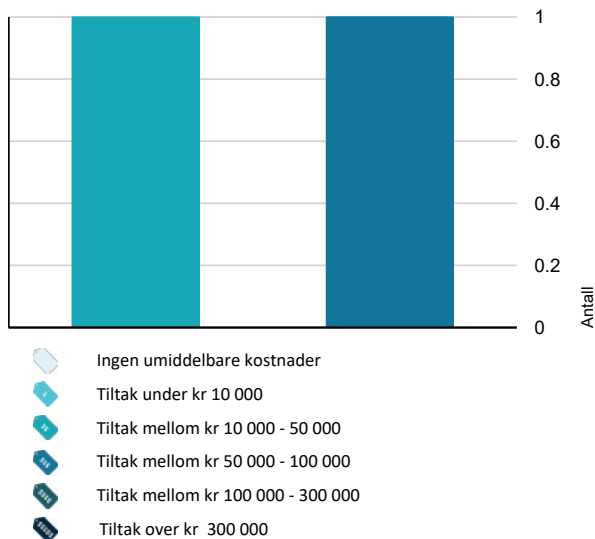
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 5 Bnr. 159 i Sør-Aurdal kommune. Rekvirent er Terje Schøyen. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med eierne, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å salg i det åpne frie marked. Det er kun fritidsboligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Oppgitt av eier.

### Standard

Bygningen har normal standard sett i forhold til byggeåret. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er torv med underliggende knotteplast og asfaltpapp.

### Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjettingnedløp. Pipe er helbeslått over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenne har punktvis lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje bør utbedres.



Viser lokal lekkasje på tretakrenne.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående villmarkskledning av kraftige dimensjoner.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Isolert og luftet saltakskonstruksjon av sperrer.

### TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i kjøkken har noe flekker mellom glassene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er mulig å skifte glass.

### TG 2 Dører

Ytterdører er fyllingsdører av tre. Stue/kjøkken og loftstue har terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass og i loftsetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør i loftstue har noe flekker mellom glassene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er mulig å skifte glass.

# Tilstandsrapport



Viser urenheter mellom glassene på terrassedør i loftstue.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda utført i tre utenfor loftsstue (9 kvm). Terrasse utenfor stue/inngangsparti utført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er mindre innslag av råte lokalt i terrassebord. Vedbod har pga snøpress presset den ytterste delen av terrassen fremover.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse har behov for lokale reparasjoner. Det må gjøres tiltak bak vedbod som forhindrer videre utvikling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Viser terrasse som er forskjøvet.



Viser lokalt råteinnslag i terrassegulv.

## INNSENDIG

## **TG 2** Overflater

Gulv har hardvoks behandlet heltre gulvbord og keramiske fliser i entré og utvendig bod. Vegger og himling har trepanel. Himlinger er røstet med synlige tømmeråser unntatt under etasjeskille.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert at panel på vegger er festet utilstrekkelig, det er langt mellom spikerslagene. Enkelte panelbord har krøpet fra hverandre. Registrert stedvis bom under fliser i entré og bod.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggpanel må festes bedre om avvik skal lukkes. For å få tilstandsgrad 1 må fliser tas opp og limes på nytt. Selv om det er bom på enkelt fliser er det ikke sannsynlig at de vil løsne men risikoen er større med bom, enn uten bom.

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilfarergulv under tregulv. Etasjeskille av trebjelkelag.

## **TG 2** Radon

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og det var heller ikke vanlig å montere radonsperre på oppføringstidspunktet. Krav om sikring mot radon kom først med Tek 10.

### Vurdering av avvik:

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

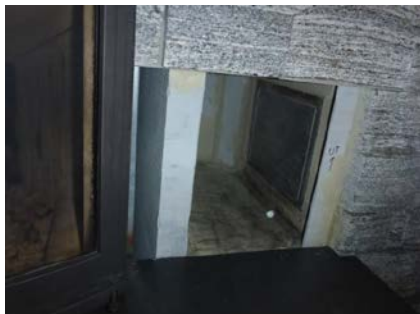
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## **TG 1** Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Stue har murt peis med innsats forblendet med steinpaneler til knyttet elementpipe av lettklinker. Sotluke er skjult bak løst steinpanel. Tilsyn utført 22.02.2023, uten anmerkninger.



Viser skjult sotluke.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i lakkert heltre furu.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Viser trapp med manglende håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrom fra byggeåret og tekniske forskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har behandlet trepanel. Himling har behandlet trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses som ikke nødvendig, så lenge det utvises forsiktighet ved bruk. Normalt vil det være mindre fuktpåkjenning på et bad i en fritidsbolig, kontra en enebolig.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Det er varmekabler under flisene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

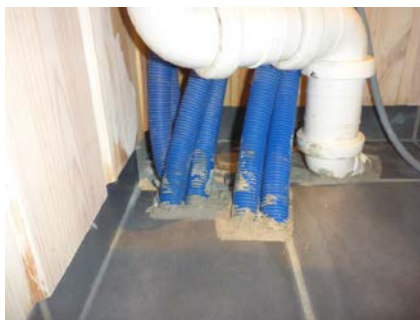
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke benyttet mansjetter på rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men det forutsetter det brukes med forsiktighet mtp. vannsøl.



Viser rørgjennomføring i gulv uten mansjetter.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i heltre malt med servantskap og overskap m/speil og belysning, servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det fra byggeåret har blitt benyttet dusjkabinett.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med vitrineskap, over- og underskap, Aldringsmalte profilete fronter. Heltre benkeplate i lakkert furu. Oppvaskkum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Innebygd ventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Badstue har keramiske fliser. Vegger og himling har panel av osp. Plassbygde benker i osp. Montert elektrisk badstuovn. Dør i herdet glass.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelere plassert i bad. Hovedkran/inntak plassert i bad.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast. Lufting avløp går fra bad med vakuumventil.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert selvømmende utekran.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 200 liter montert i bad.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### 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 bygningsakkyndig 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.*

Sikringssskap med automatsikringer og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod. Montert fraværstyring av varme (Sikom, ikke vært i bruk av nåværende eier). Oppvarming med panelovner og varmekabler. Montert noe downlights, for øvrig ordinær belysning inne og utvendig. Montert fotocelle på utelysbelysning.

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 utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006 Oppdatert i 2014.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har byttet downlights i bad fra halogen til LED. Montert downlights over peis. Lagt ned kabel til gapahuk samt bryter og kontakt.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Eier har utført noe elektrikerarbeider selv. Han har kompetanse men er ikke godkjent installatør, noe som kreves ved utførelse el.arbeider. Dette utløser en TG 3 jmf. NS3600. I tillegg skal det være samsvarserklæringer på utførelse av arbeidene.**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nytt). Montert røykvarslere på batterispennning 2 stk.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Det må antas det er mye fjell i området.

## TG 1 Drenering

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

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament/ringmur av isolerte grunnmurselementer med kjerne av støpt betong. Deler av grunnmurselementer er forblendet med steinpaneler.

### Vurdering av avvik:

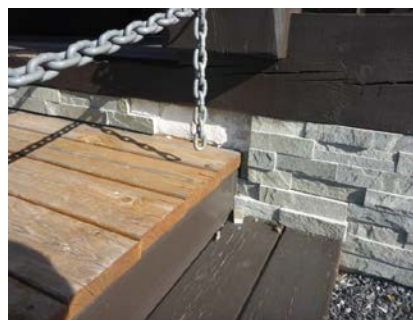
- Det er avvik:

Terrasse har som har blitt presset fram av vedbod har skadet noe av forblendingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for lokal reparasjon. Reparasjon her må ses i sammenheng med forholdet rundt vedboden som er utsatt for snøpress.



Viser skade på forblending i forkant av terrasse.

## TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i hellende terreng, utenom ras- eller flomutsatt område ifølge NVE Aktsomhetskart.



### Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvannledning av plast (Isoterm) med inntrekk varmekabel. Avløpsledning av plast. Tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m<sup>2</sup>/98 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Stue/kjøkken, Bad, Badstue, 4 Soverom, Utvendig bod, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 650 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

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

## Markedsverdi

3 650 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 650 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et populært område for fritidseiendommer med stor utbyggingsaktivitet og et velfungerende marked for brukte fritidsboliger.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Utsiktsvegen 70 B ,2933 REINLI 0 m <sup>2</sup> 2022 0 sov	22-03-2023		<b>3 852 500</b>		3 852 500	
2 Utsiktsvegen 15 ,2933 REINLI 0 m <sup>2</sup> 2022 0 sov	20-12-2023		<b>5 323 750</b>		5 323 750	
3 Tverrbergvegen 85 ,2933 REINLI 80 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	13-03-2022		<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>50 000</b>
4 Sygardsvegen 36 ,2933 REINLI 56 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	31-07-2024	2 200 000	<b>2 210 000</b>		2 210 000	<b>39 464</b>
5 Sygardsvegen 6 ,2933 REINLI 58 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	24-02-2024	2 250 000	<b>2 260 000</b>		2 260 000	<b>38 966</b>
6 Sygardsvegen 12 ,2933 REINLI 58 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	20-12-2023	2 250 000	<b>2 025 000</b>		2 025 000	<b>34 914</b>
7 Utsiktsvegen 44 ,2933 REINLI 116 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	12-10-2022	3 700 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>30 172</b>
8 Utsiktsvegen 105 ,2933 REINLI 114 m <sup>2</sup> 2005 4 sov	01-05-2023	3 100 000	<b>3 125 000</b>		3 125 000	<b>27 412</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, vann/avløp, veiutgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert. Kr. 35 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 35 000**

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 350 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 600 000

**Sum teknisk verdi - Fritidsbolig Kr. 2 750 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 750 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 200 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 1 200 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 950 000**

# 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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68	4		72	53
Loftsetasje	30			30	9
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>4</b>			<b>62</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Badstue , Soverom , Soverom 2	Utvendig bod	
Loftsetasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	98	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Terje Schøyen	Kunde
	Synnøve Schøyen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	5	159		0	1218 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Utsiktsvegen 64

### Hjemmelshaver

Schøyen Synnøve, Schøyen Terje

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 975 moh i Stavadalen hyttefelt like ved alpinalegget. Den har vid utsikt og gode solforhold. Det er mulig å skli ned til alpinbakken og det er preparerte skiløyper i nærheten som er tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Bagn/E16 er 13 km.

### Adkomstvei

Privat vinterbrøytet vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet privat fellesanlegg.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet privat fellesanlegg.

### Regulering

Fritidsformål. (reguleringsplanen for Stavadalen, vedtatt 28.10.2011).

### Om tomten

Tomten er en selveiertomt som planert rundt bygningen og tilsådd, for øvrig fremstår den som en naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2012

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2024		Gjennomgått	10	Ja
Tegninger	11.02.2005		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.08.2024		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	28.10.2011		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Valdres brann- og redningstjeneste IKS	22.02.2023		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	09.08.2005		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NP1220>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240129	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Synnøve Schøyen	Terje Schøyen
<b>Gateadresse</b>	
Utsiktsvegen 64	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
REINLI	2933
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89101483

Document reference: 1201240129

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Senket taket, byttet downlights fra halogen til LED + montert nye.

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

Beskrivelse	Råteskader i terrassebord svalgang.
-------------	-------------------------------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert LEDlys over peisen 2012 + downlight bad + kabel, kontakt og bryter til gapahuken 2014.

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

Beskrivelse	Bygget gapahuk/tak over grillplassen 2012, Bygget vedbod bak terrassevegg inn mot terreng 2012, byttet ut vedovn med peis 2012.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet tretakrenne på baksiden av hytta (snøen tok den gamle.)

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

Beskrivelse

Fikk spm. om uregistrert bygg 22/8-24 (gapahuken) sendt svar 23/8-24 til kommunen.

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

Vedboden er delvis bygget inn i terrenget, om vinteren trykker snøen gradvis ned taket, slik at den tilliggende terrassen skyves gradvis utover. Har begynt utbedring/utgravning. Ny eier bør fortsette arbeidet for å rette opp.

Document reference: 1201240129

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Schøyen	338cbd6acafa64b81835234 9a005fbce44f9c0f5	29.08.2024 07:55:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Schøyen	973d257825fdeb72cb2f51a 660e5bad25bbad0ff	29.08.2024 07:53:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240129

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 38	Beregnet areal	1218
Etablert dato	20.06.2004	Historisk oppgitt areal	1219
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	5/159
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.06.2004	51/04		5/1 (-1219), 5/159 (1219)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6745613.92	521906.17	0	Ja	1218	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHØYEN TERJE F130952*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUNDENVEGEN 42 2760 2760 BRANDBU	Bosatt (B)
SCHØYEN SYNNOVE F291057*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUNDENVEGEN 42 2760 2760 BRANDBU	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Utsiktsvegen 64

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21593079		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Tatt i bruk (TB)	10.10.2006

1: Bygning 21593079: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Tatt i bruk 10.10.2006

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	104
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	104
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.08.2005	07.09.2005
Igangsettingstillatelse	01.09.2005	07.09.2005
Tatt i bruk	10.10.2006	23.10.2006

### Bruksenheter

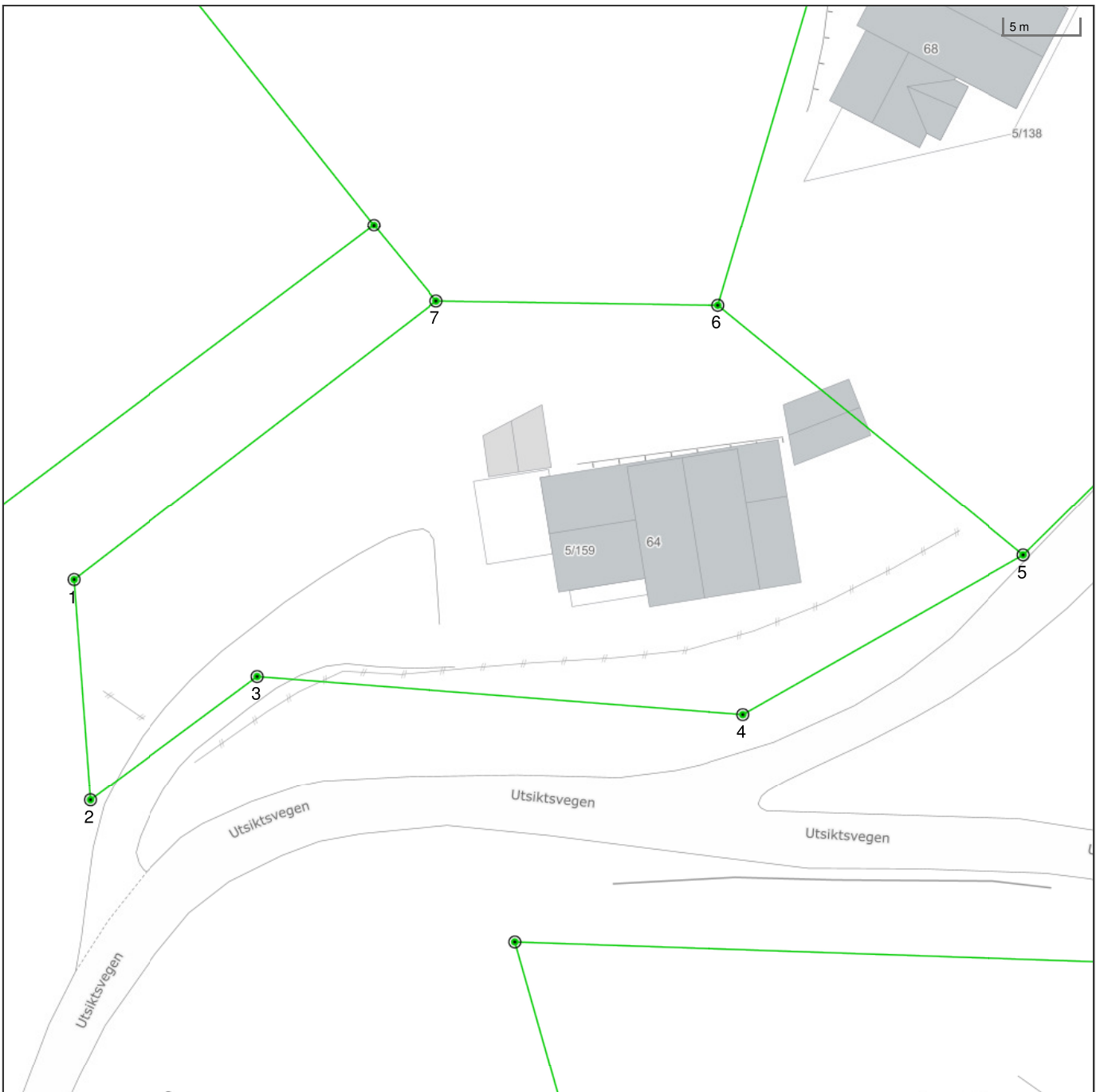
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Utsiktsvegen 64	H0101	5/159	104	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	74	74	0	0	0



# Eiendomskart for eiendom 3449 - 5/159//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 218,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6745613,92	<b>Øst</b>	521906,17

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6745612,42	521874,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,48	
2	6745597,75	521875,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,72	
3	6745606,05	521886,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,84	
4	6745603,72	521919,32	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,50	
5	6745614,44	521937,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,49	
6	6745630,98	521917,49	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,31	
7	6745631,15	521898,69	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,80	



Sør-Aurdal kommune

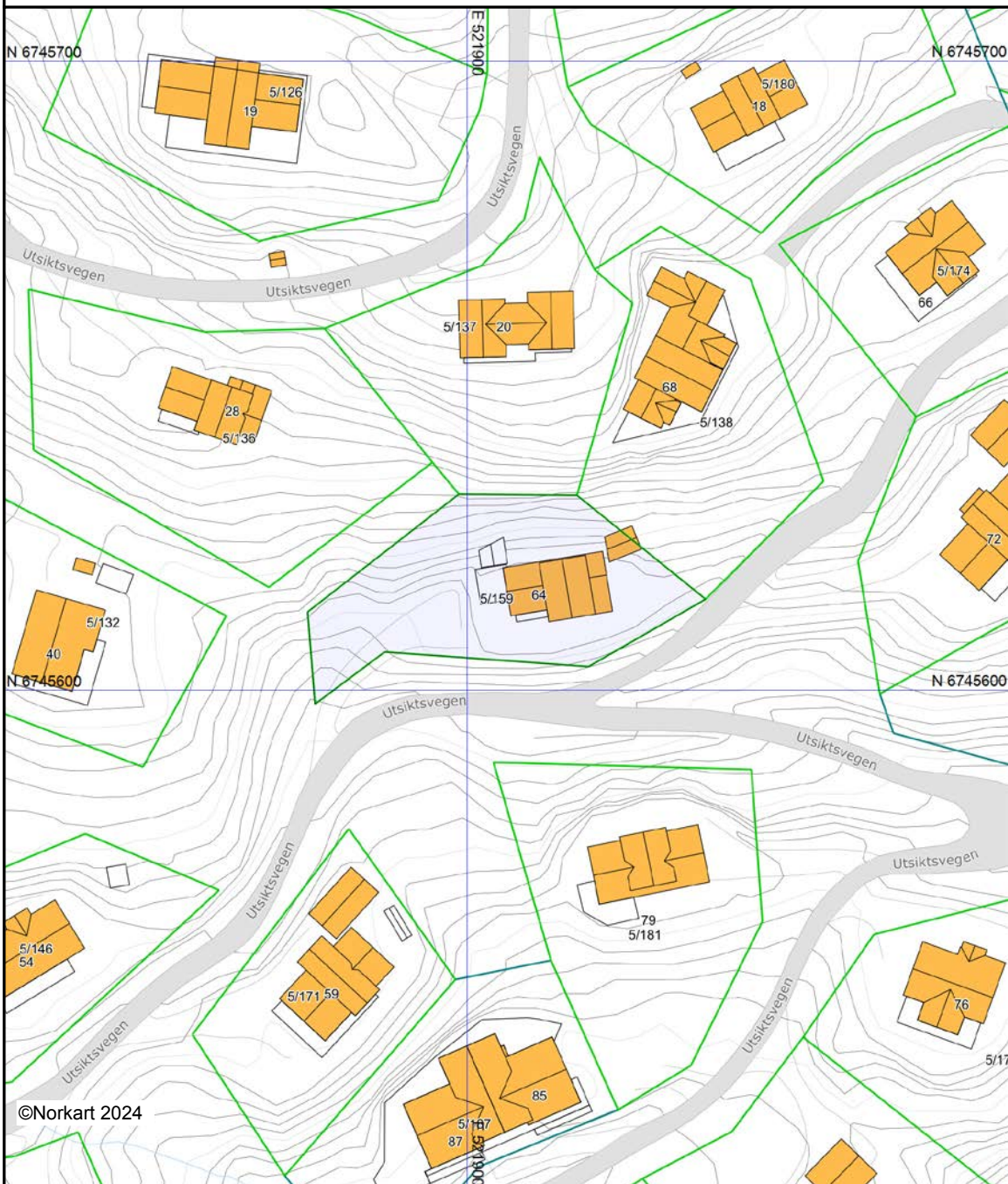
# Grunnkart

Eiendom: 5/159  
Adresse: Utsiktsvegen 64  
Dato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

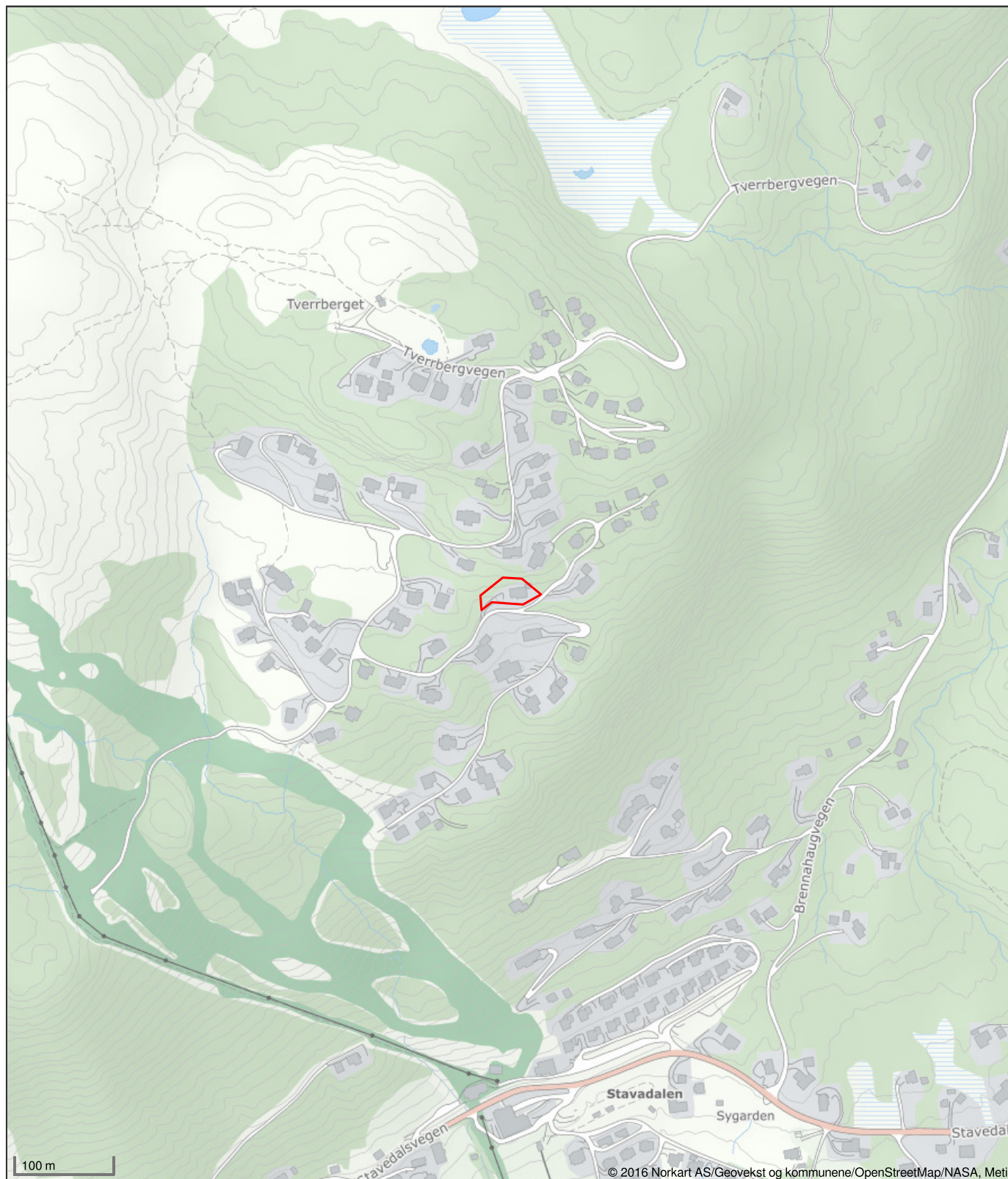
Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

# Oversiktskart for eiendom 3449 - 5/159//



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



## Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

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

**Telefon:** 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:  
22.08.2024

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	159	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>	Det har etter flyfoto kommet inn et uregistrert bygg på eiendommen. Det er ikke ført i matrikkelen, og brev er sendt til hjemmelshaver i dag med spørsmål og type bygg, byggeår og areal.	

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

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

Kommune SØR AURDAL	<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
-----------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) PER HALVRIK PILTINGSRUD PILTINGSRUD GÅRD 2937 BEGITA	Tiltakshaver (navn, adresse) ANNE BRITT OG ROGER RYSEKGEN HATTEMAKERLIA 147 2019 SKEDSMOKORSET
---	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
STAVADALEN	5	1599		

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art
FRIIDSRØING

Vedtak fattet av	Vedtaksdato	Saksnr
RADMANN PLANSAK	09.08.05	05-0182

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).  FERDIGMELDINGEN ER KOMPLETT, OG INNEHOLDER IKKE MERKNADER ELLER OPPLYSNINGER OM ENDRET UTFØRELSE ELLER GJEFSTÅENDE ARBEIDER.
-----------	--

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
BEGIT	10.10.06	SØR-AURDAL KOMMUNE Plan, næring og utbygging <i>[Handwritten Signature]</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse



## Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	159	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	183937544	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	21593079	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnatts	Nordpeis AS	Nordpeis serien

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.02.2023	Tilsyn	22.02.2023	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
<b>Beskrivelse</b>	Anbefaler nytt brannslukningsapparat eller ta med på service

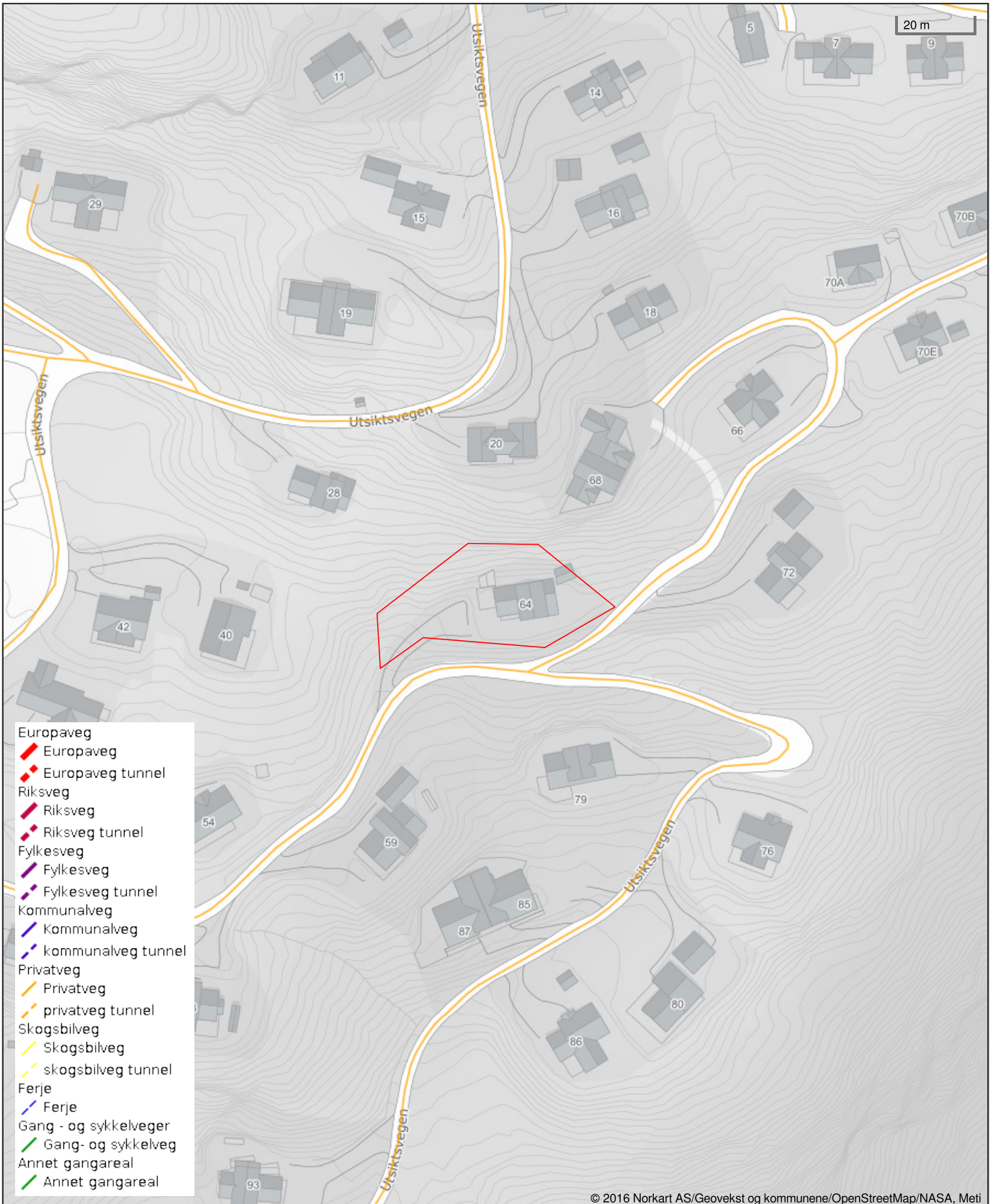
Informasjon for bruksenhetld 183937544



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

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

# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 5/159//



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



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	159	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	4 919,30 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>7 371,10 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	1229900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	4 920,00 kr	2 459,80 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>7 516,00 kr</b>	<b>3 757,80 kr</b>

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

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

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

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



# Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	159	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0540K001
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sør-Aurdal
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.09.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 218 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0540R033
<b>Navn</b>	Stavadalen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 12.06.2006

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/49/Reguleringsbestemmelser%20for%20Stavadalen%2027.04.2020.pdf>

---

**Delarealer** **Delareal** 1 218 m<sup>2</sup>  
**Formål** Fritidsbebyggelse

# Reguleringsbestemmelser for Stavadalen, Sør-Aurdal kommune

Godkjent av kommunestyret den 30.08.2001

Omregulering godkjent av kommunestyret 07.09.2006

Endring i bestemmelse under § 3 av kommunestyret den 27.04.2020.

## 1. Beskrivelse

Omfatter deler av eiendommene: 4/7, 511, 5/2, 5/3, 515, 16/1 og Bøen sameige.

- 4/7 - Anders O. Skaret, 2933 Reinli
- 511 - Vidar Stavedal
- 5/2 - Erik Tukkensæter, 1950 Rømskog
- 5/3 - Svein Moen, 2933 Reinli
- 515 - Kolbjørn Stavedal
- 16/1 - Arne Norstad

Planen er blitt fremmet av Vidar Stavedal og er utarbeidet av Tor Ivar Gullord. Området ligger i Reinli, Stavadalen i lia opp mot Makalausfjellet. Det planlagte området er på ca 770 daa, og ligger innenfor vernskogområdet. Planen er i eksisterende kommuneplan LNF-område, grenser mot nord-øst mot byggeområdeU4 i arealdelen. 5/5 inneholder eksisterende reguleringsplan. Den delen av planen som består av eiendommen 5/5 endres med denne i eksisterende plan for Liastølfjellet.

Planen består av skianlegg (, skitrekk og snowboard/alpin-anlegg) i kombinasjon med utbygging av høystandard hyttefelt, med 79 nye hyttetomter og turismeanlegg. Planen er en helhetlig "pakke" med utbygging av skianlegg m/servicebygg ved hjelp av tomtesalg. Planutvalget har avklart planen i forhold til kommuneplanen.

Planområdet er inndelt i flere formål med byggeområde hytter, byggeområde turisme og spesialområde alpin som de viktigste nye formål. Strøm føres fram til hytteområdet. Området bygges ut med felles vannforsyning og felles renseanlegg. Renovasjon inngår i VKR-systemet (Valdres Kommunale Renovasjon). Hytter skal tilknyttes felles vannforsyning og felles renseanlegg. Veger, vann- og avløpssystem skal driftes av utbygger / grunneier. Det fremmes egne saker på vannforsyning og utslipp. Som grunnlag for utslippssak foreligger vurdering av Køhlers VA-konsult. Skianlegget er ferdig prosjektert av Alfred Andersen, med bakgrunn i Norges Skiforbund. Som bakgrunn for utarbeidelse av reguleringsplan er det gjennomført forprosjekt. Dette viser at planen er mulig å realisere, både m.h.t. prosjektdelen, marked og økonomi.

## 2. Planbestemmelser

med tilføyelselser i h.h.t. kommunestyrets vedtak, sak 01-0047 30.08.2001, sak 034/06 07.09.2006 og sak 043/20 27.04.2020.

Felles bestemmelser:

### § 1

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i

Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

Byggeområder:

#### § 2

Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området. Vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse m.v.. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig. Strømnett til og gjennom planområdet, samt til det enkelte bygg, skal legges som jordkabel.

Område for hytter:

#### § 3

Området Bh består av eksisterende hytteområde og nye tomter betegnet med nummer, fra 1 til 80. På hver enkelt tomt innenfor feltene kan oppføres hytter / fritidshus. Utnyttelsesgraden på den enkelte tomt er TU=15%. Maks hyttestørrelse settes til 250 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal oppføres som en bygning eller evt. flere samlet som et tun, maks 3 bygninger. Disse 3 bygningene utgjør én samlet bruksenhet.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Takflate og fasader skal ha mørke og matte farger. Gesimshøyde settes til maks 2,80 m og maks mønehøyde til 5,60 m.

I hytteområdene er det generelt forbud mot inngjerding. Etter søknad kan det tillates å gjerde inn et areal på 80 kvm i tilknytning til hytta.

Område for boliger:

#### § 4

Området Bb består av område for boligbebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i området m.h.t. takform, materialbruk og farge. Bygningene skal ha saltak. Utnyttingsgrad TU=15%. Største tillatte gesimshøyde er 5,0 m., målt på toppen av grunnmuren. Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Sokkelleilighet kan innredes.

Område for turisme:

#### § 5

Området Bt inneholder bygningsanlegg i forbindelse med skianlegget, servicebygg og bygg for servering m.m.. Utnyttingsgrad TU=35%. Gesimshøyde settes til maks 8 m og maks mønehøyde til 9 m.. I hver enkelt utbygging skal det foreligge egen byggesak.

Landbruksområder:

#### § 6

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Langs elva Reina skal det opprettholdes et belte på min. 6 m., med naturlig vegetasjon, jfr. § 11 i vannressursloven.

Offentlig trafikkområde:

#### § 7

Fylkesveien reguleres med bredde 10 m. og en byggegrense på 15 m. regnet fra fylkesvegens senterlinje. Ved avkjøring fra fylkesveien skal det etableres frisiktsoner på 10 x 80 m. ved gardsbruk. Sikten skal gjelde fra 10 m. (eventuelt 6 m.) inne i avkjørselen, regnet fra vegkant.

Trafikk over fylkesvegen av gående / skiløpere mellom alpinanlegg og skileikanlegg skal skje rett overfor avkjørselen fra fylkesvegen til skileikanlegget. I gjerdet mot alpinanlegget (jfr §8 Sa) lages en kanaliseringssluse, og det lages en gangsti i skråningen med stigning maks 1:10 og med siktsone 4x50 m. ved fylkesveien.

Spesialområder:

#### § 8

Område "alpin" (Sa) inneholder maskinpreparerte nedfartsløyper. Det kan foretas nødvendig opparbeiding og rydding. Området skal fortsatt kunne benyttes til jord/skogbruksformål. Det skal settes opp gjerde eller lignende som hindrer alpinister i å kjøre ut i fylkesvegen.

Område "skiløype" (Si) inneholder ski-"veg" for trafikk til og fra alpinområdet. Det kan foretas nødvendig opparbeiding.

Område "skileik" (Ss) omfatter skileikanlegg, med skitrek og aktuelle aktiviteter for barn. Når anlegget ikke lenger brukes til skileikanlegg, har tiltakshaver plikt til å tilbakeføre området til landbruk.

Område "Renseanlegg" (Sr) inneholder vannkilde for planlagt bebyggelse. Vann tas fra borebrønner. Vannkilden skal sikres mot forurensning og frost. Den bør gjerdes inn.

Område "privat veg" innen området reguleres med bredde 10 m.. Der skjæring og / eller fylling kommer utenfor regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Alle veger skal brøytes og gi helårs atkomst til tomtene.

Område "caravanplass" (Sc) inneholder oppstillingsplass for 50 campingvogner med tilhørende installasjoner.

Område "parkering" (Sp) inneholder gardstun. Tunet, med påstående låve, stabbur og våningshus, reguleres til kombinert formål landbruk / bevaring. Det kan tillates påbygg til våningshuset i samråd med kulturminnemyndighetene, dersom dette er nødvendig for at eiendommen skal kunne bebos. For øvrig tillates ikke nybygg. Eventuell tiltak på bygningene ut over vanlig vedlikehold skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til uttalelse for godkjenning. "Blåarealet" Bt og eiendommen 4/7 skal nytte adkomst via P1, mens leilighetene B1 skal nytte adkomst over P2.

Fareområde:

#### § 9

Eksisterende høyspenttrase og planlagt skitrek med bredde 20 m.. Nødvendige installasjoner i forbindelse med formålet kan foretas.



Generelt:

§10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres innen rammen av plan- og bygningsloven.



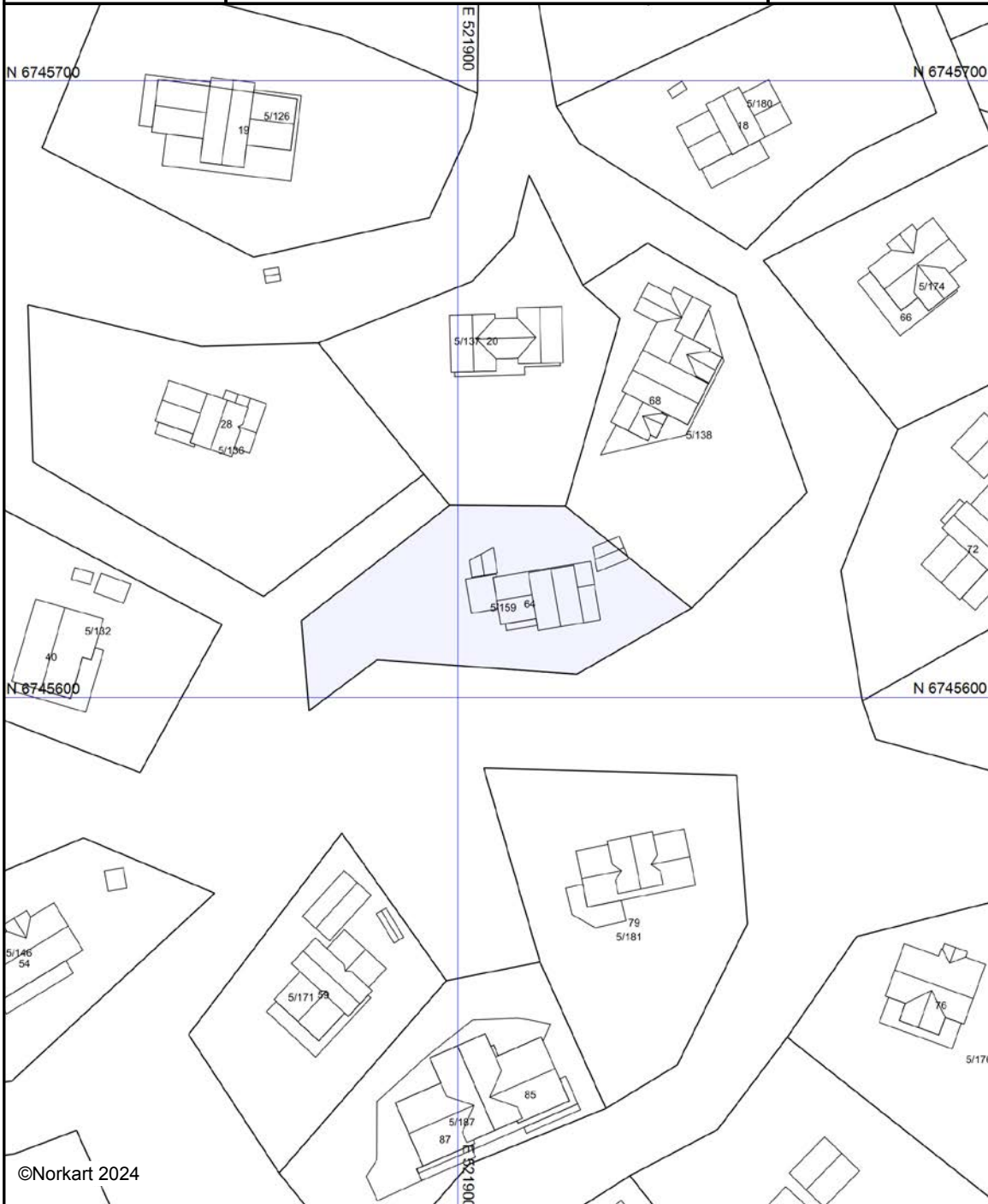
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/159  
Adresse: Utsiktsvegen 64  
Utskriftsdato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Sør-Aurdal kommune

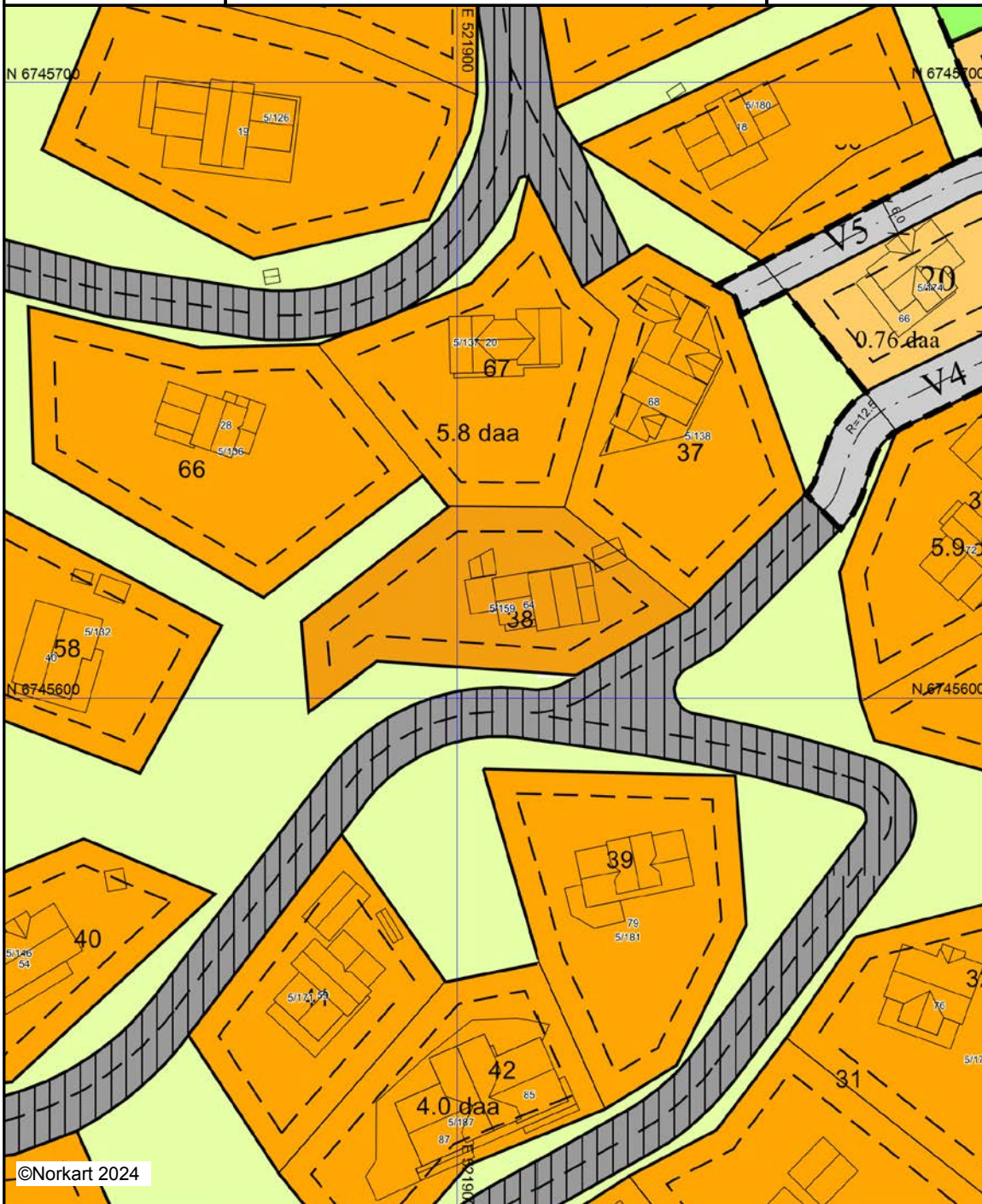
## Reguleringsplankart

Eiendom: 5/159  
Adresse: Utsiktsvegen 64  
Utskriftsdato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000

N
















UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i> Privat veg
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv</i> Friluftsfomål
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



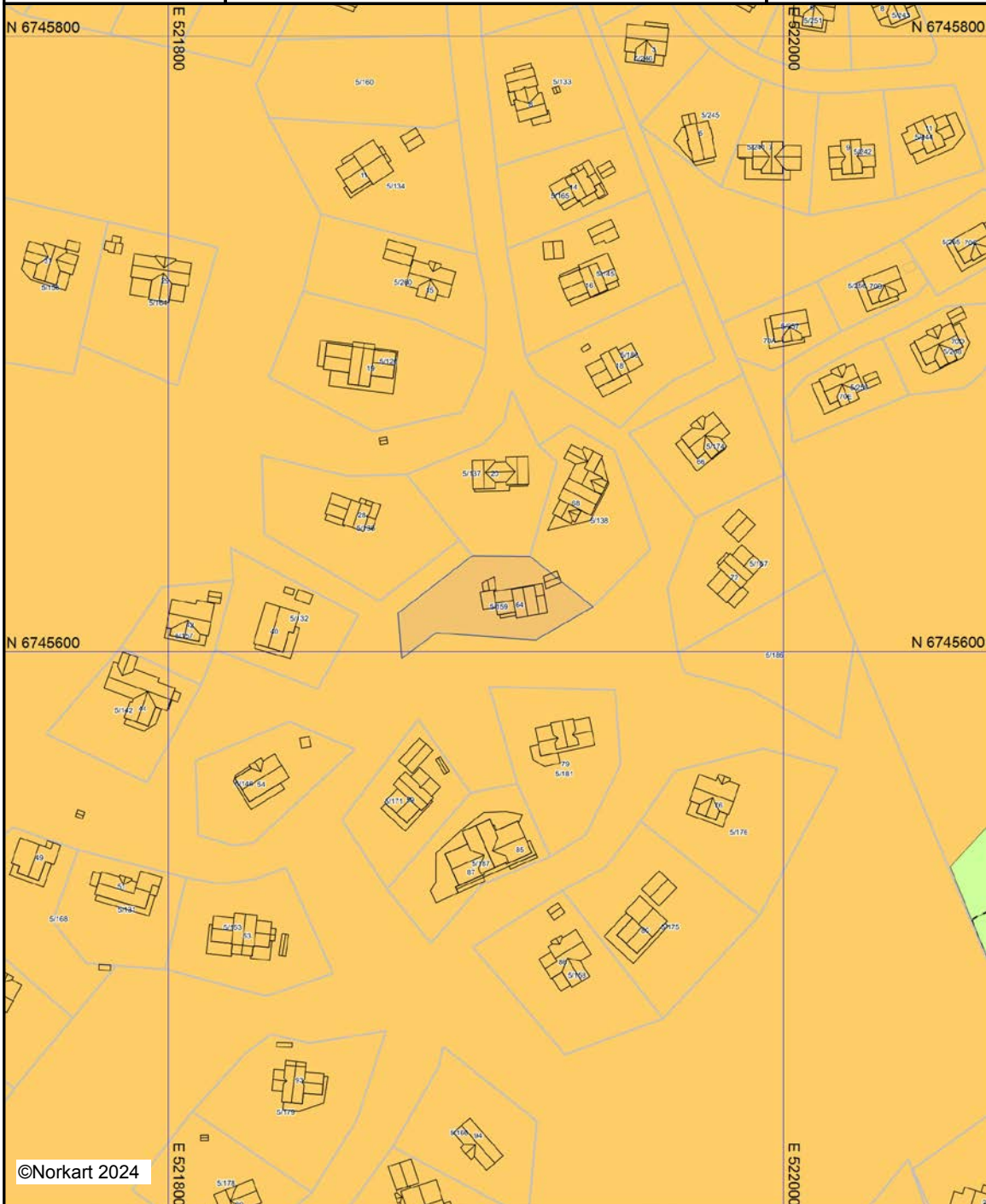
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 5/159  
Adresse: Utsiktsvegen 64  
Utskriftsdato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

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

<b>Eiendom</b>	3449 5/159		
<b>Utskriftsdato</b>	22.08.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

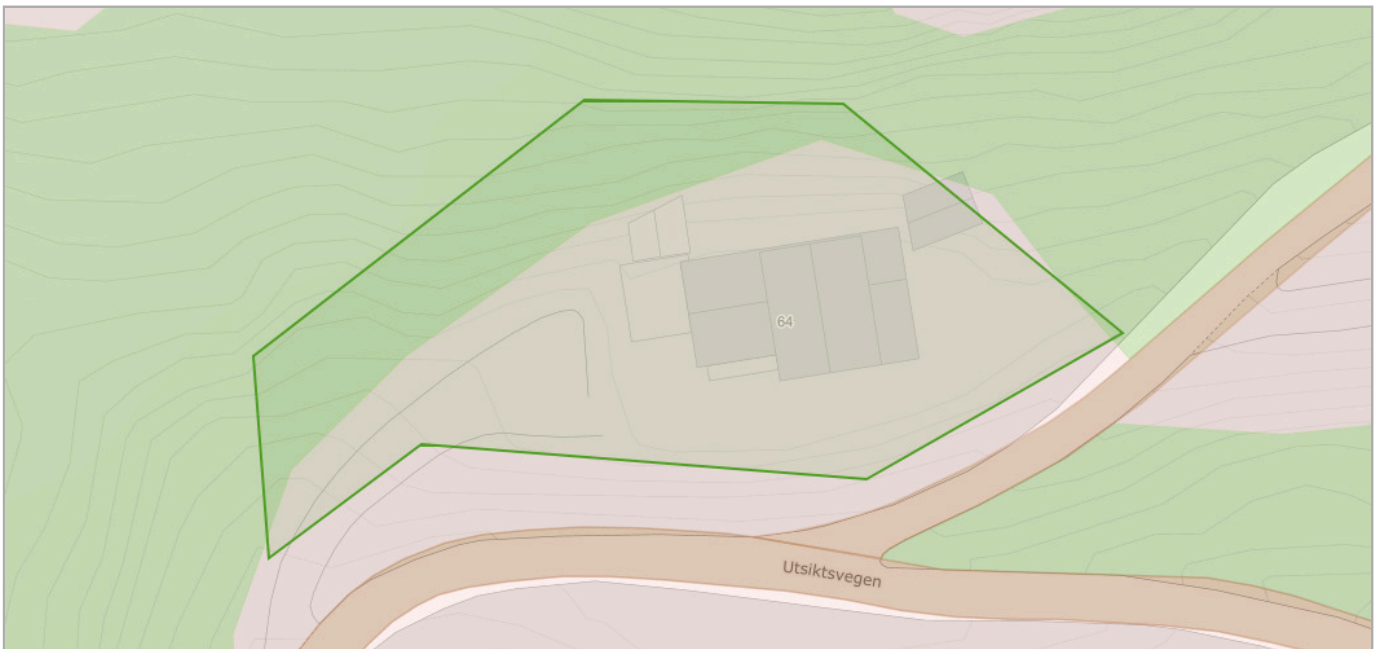
## 6 Berørte datasett

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

## 88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kilde	Geovekst	Versjon	20.08.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

### Objekter

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



## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

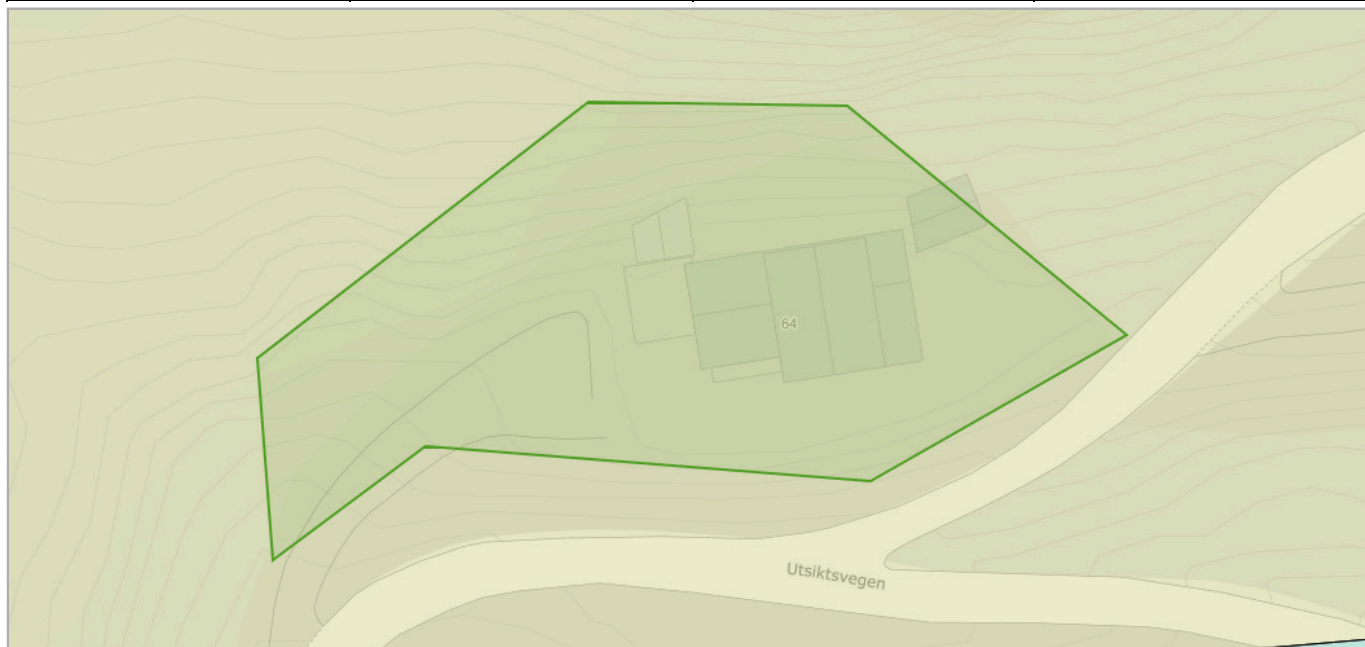
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	21.08.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

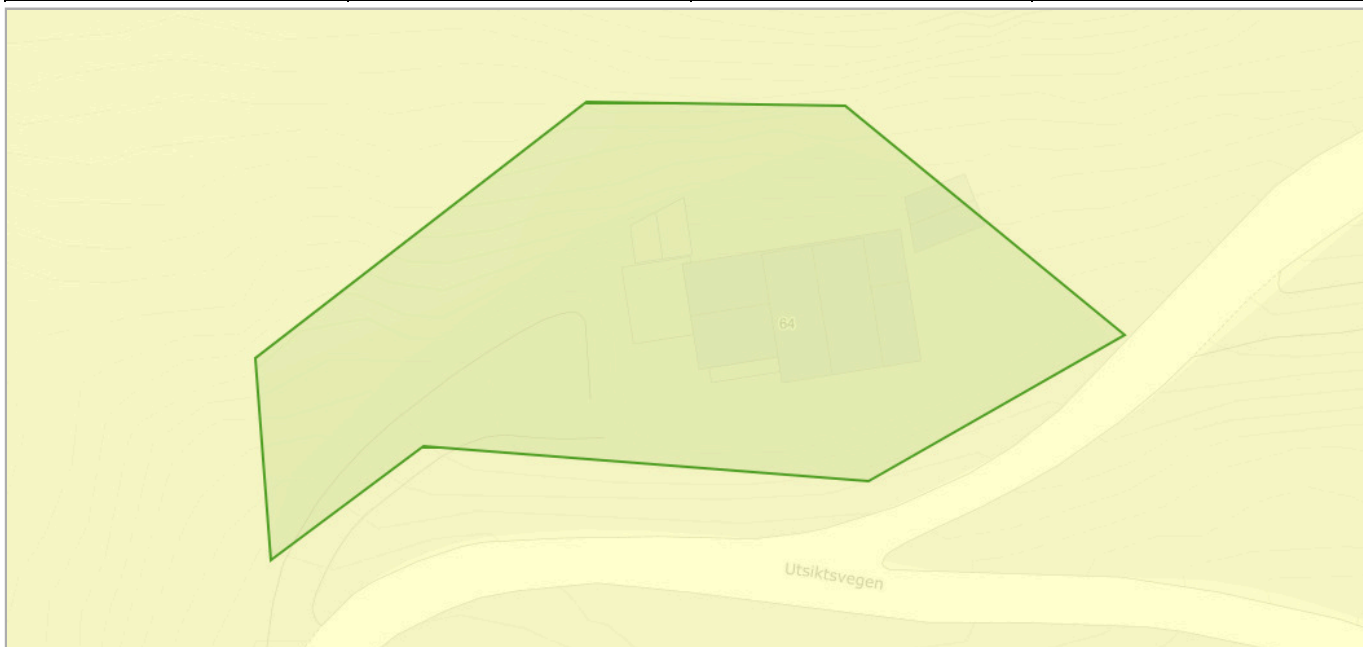
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

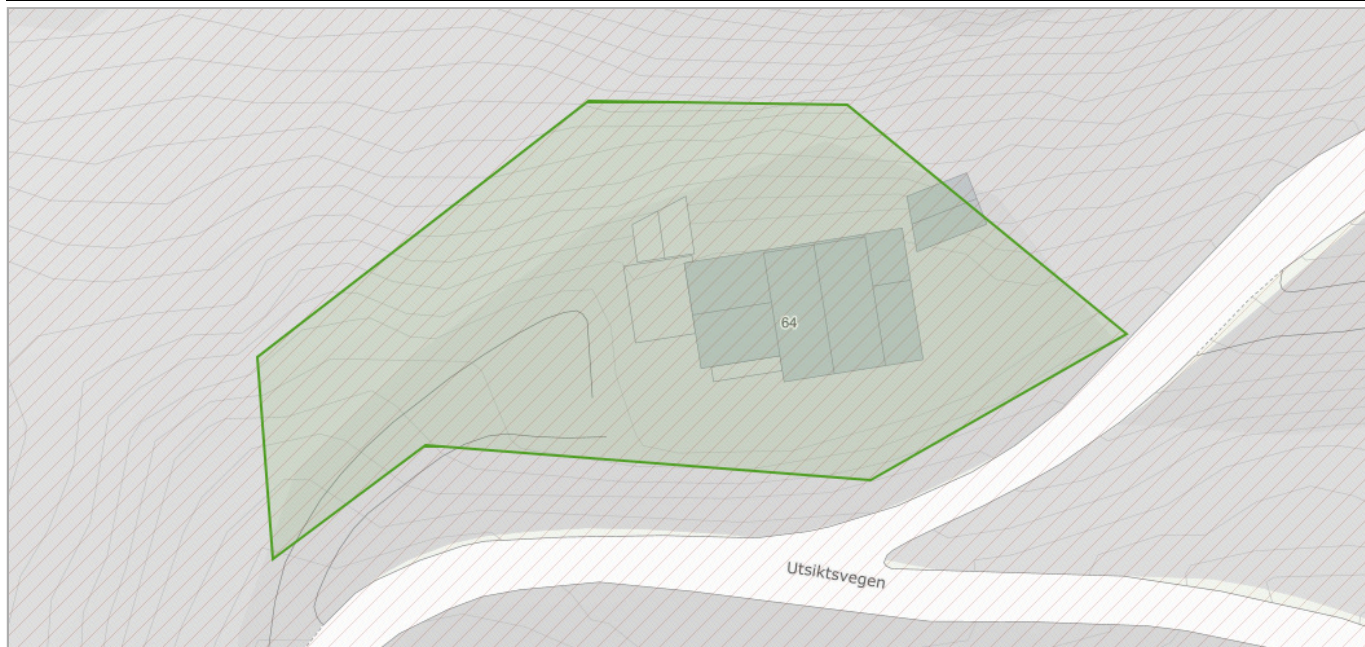
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	19.08.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
REINÅ	Reinli

## Vernskog

Kilde

Fylkesmannsembetene

Versjon

18.06.2020



### Om datasettet

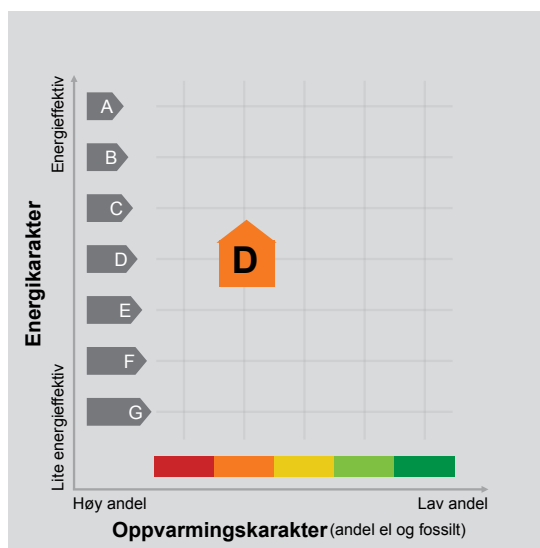
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

### Tegnforklaring

- Vernskog
-  Vernskog mot fjell

# ENERGIATTEST

Adresse	Utsiktsvegen 64
Postnummer	2933
Sted	REINLI
Kommunenavn	Sør-Aurdal
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21593079
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13811
Dato	22.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Fra:** Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>

**Sendt:** fredag 11. oktober 2024 10:43

**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

**Kopi:** Sør Aurdal Energi Arkiv <arkiv@sae.no>

**Emne:** SV: Rekvisisjon info e-verk - Utsiktsvegen 64 - gnr. 5, bnr. 159 ) i Sør-Aurdal kommune

Hei

Beklager sent svar!

Vi kan ikke se at strømanlegget i Utsiktsvegen 64 har blitt kontrollert siden hytta ble koblet til strømmettet i september 2006.

Forbruket i 2023 var: 6805 kWh

Mvh  
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke  
Kundekonsulent

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

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





Skatteetaten

Dato  
30.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3449 SØR-AURDAL**

Gnr 5            Bnr 159            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Utsiktsvegen 64, 2933 REINLI

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**    kr 1 096 563

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 5, Bruksnummer 159 i 3449 SØR-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.10.2024 kl. 09.20

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.10.2024 kl. 08.50

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Utsiktsvegen 64**Gatenr: **1225**Kommune: **SØR-AURDAL**Postkrets: **2933 REINLI****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2012/84296-1/200 30.01.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 2 900 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**SCHØYEN SYNNOVE**  
FØDT: 29.10.1957 IDEELL: 1/2  
**SCHØYEN TERJE**  
FØDT: 13.09.1952 IDEELL: 1/2

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2024/1841521-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

2024/1841521-1/200 22.08.2024 **PANTEDOKUMENT**  
14:52  
Beløp: NOK 4 320 000  
Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1841521-2/200 22.08.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
14:52 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
ORG.NR: 979 870 167  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2004/3288-1/21 24.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 5  
BNR: 1

2020/1364572-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0540 GNR: 5 BNR: 159

## 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.



# Sør-Aurdal kommune

## Planavdelingen

Terje Schøyen  
Rundenvegen 42  
2760 Brandbu

<b>Deres ref.:</b>	<b>ArkivsakID:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Arkiv:</b>	<b>Vår dato:</b>
	24/796	24/10479	5/159, L42	20.09.2024

### Melding om gapahuk / takoverbygg

Vi har mottatt deres tilbakemelding og registrert dine opplysninger ang. uregistrert bygg på eiendommen 5/159

«Taket er bygget inn til fjellets formasjoner. Fjellet skrår utover i bunnen. Taket er 15m2 og gulvarealet 9m2. Dette er kun et overbygg over grillplassen / gapahuken og brukes ikke som bolig. Ref. innsendt bilde»

Du kan med dette anse saken som avsluttet.

Med hilsen

Tor Henning Skjerve  
byggesaksbehandler  
Dir. tlf.: 468 08 756  
E-post: tor.henning.skjerve@sor-aurdal.kommune.no

*I h.h.t. våre rutiner er dette dokumentet godkjent og sendt uten signatur.*

# Nabolagsprofil

Utsiktsvegen 64

## Høyde over havet

978 m



## Offentlig transport

Stavedal Linje 310	8 min	3.3 km
Bøle Linje 310	8 min	3.7 km

## Avstand til byer

Fagernes	37 min
Gjøvik	1 t 37 min
Oslo	2 t 56 min

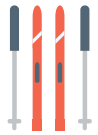
## Ladepunkt for el-bil

Aurdal fjordcamping og hytter	24 min
Recharge Leira	34 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 145 m
- 761 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje	14 min
Valdres Golfklubb	28 min
Fagernes Gjestegård Bowling	36 min
Heia Merket	40 min
Fagernes kulturhus	37 min
Valdres Folkemuseum	39 min

## Sport

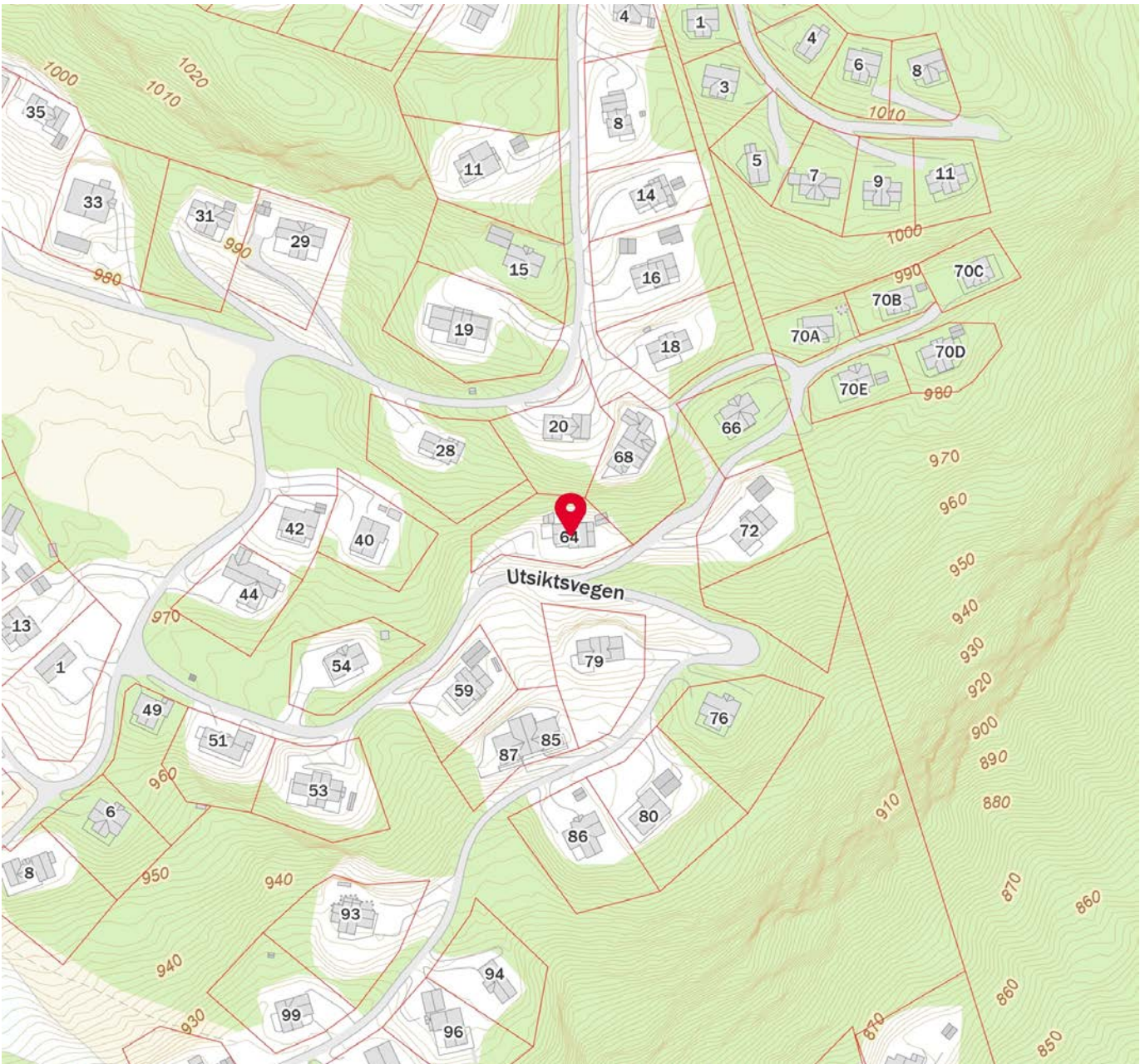
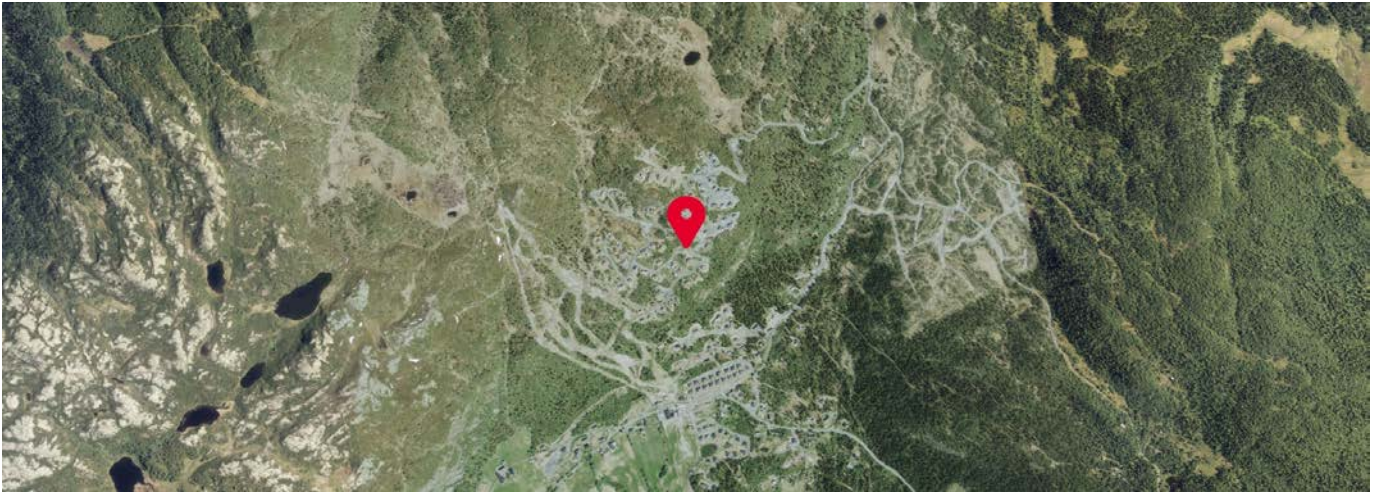
Reinli skule gymsal Aktivitetshall	14 min 8.4 km
Reintun Forsamlingslokale Aktivitetshall	14 min 8.4 km
Valdres Treningssenter	37 min

## Dagligvare

Kiwi Aurdal	28 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18.1 km
Kiwi Leira	34 min



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



 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 naboeene 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](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Utsiktsvegen 64  
2933 REINLI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ingrid Skrindsrud

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 901 25 967  
**E-post:** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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