

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Celine Høyne Fjeld

**Mobil** 473 92 955

**E-post** celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

### Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 51 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 041 140,-  
**Selger:** Per Erik Gottenborg  
Unni Beate Enger  
Gottenborg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 29/33 kvm  
**Tomtstr.:** 528 kvm  
**Soverom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 272  
**Oppdragsnr.:** 1201260014

# Pen og praktisk liten hytte for deg som vil bruke tiden til aktivitet og kos! Ski inn/ski ut. Alle fasiliteter.

Hvis du ønsker en praktisk hytte uten overflødig plass, er sosial og ønsker enkelt tilgang til fint turterreng, alpinanlegg og løypenett, kan denne stilfulle hytta i Nedre Sygardsvegen være et godt alternativ for deg. Hytta ligger åpent og solrikt til på en eiet tomt i til knytning til Stavedalen Park - lekeland og Skisenter. Dette er et populært hytteområde med vakker natur og et utalls turmuligheter.

Her er det barnevennlig og fint, aktivitetene er mange og turterrenget er godt uansett årstid. Det er bare å sette seg på sykkelen for opplevelsrike turer på stier og stølsveier sommerstid. Om vinteren er det bare å spenne på seg skiene og skli ca. 100 m til alpinbakken, eller til milevis med flotte, oppkjørte skiløyper.

Vi ønsker velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	58
Informasjon fra kommunen .....	64
Informasjon om el-anlegg .....	95
Grunnbok .....	96
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	107

# Om Nedre Sygardsvn. 11B

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 29 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 33 kvm

TBA: 20 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 29 kvm Stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 4 kvm Teknisk rom/bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm Delvis overbygd terrasse og inngangsparti.

### Ikke målbare arealer

Hems med lav takhøyde. Gulvareal 3 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- 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**

528 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet eiertomt beliggende i svakt hellende terreng. Plener og parkering.

Vi gjør oppmerksom på at deler av innkjøringen til nabohytte Nedre Sygardsvegen 11A ser ut til å gå innom deler av tomtegrensen til denne eiendommen, ifølge grunnkartet.

Det er ikke tinglyst avtale om dette.

Arealet er hentet fra kommunens eiendomskart.

Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes

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 en grense grønn, de øvrige er fiolette.

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.

### **Beliggenhet**

Hvis du ønsker en praktisk hytte uten overflødig plass, er sosial og ønsker enkelt tilgang til fint turterreng, alpinanlegg og løypenett, kan denne stilfulle hytta i Nedre Sygardsvegen være et godt alternativ for deg. Hytta ligger åpent og meget solrikt til på

en eiet tomt i til knytning til Stavedalen Park - lekeland og skisenter. Dette er et populært hytteområde med vakker natur og et utalls turmuligheter.

Hytta ligger ca. 785 moh, og har en skjermet terrasse hvor solen kan nytes med utsikt utover området med hytter, fjell og en lite dam. Her er det barnevennlig og fint, og turterrenget er godt uansett årstid. Det er bare å sette seg på sykkelen for opplevelsesrike turer på stier og stølsveier sommerstid, eller spenne på seg skiene vinterstid og skli ca. 100 meter til alpinbakken, eller du kan gå ut i milevis med flotte, oppkjørte skiløyper. Disse skiløypene 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 kan det ikke bli enklere enn dette. 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. Se gjerne <https://www.stavedalen.no/> for mer informasjon. Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 30 minutters kjøring til Valdres Alpinsenter i Aurdal.

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 alle som er glade 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.

Fra Nedre Sygardsvegen 11B er det ca. 12 km til Bagn med kommuneadministrasjon, post, lege, bank, kjøpesenter m.m.

### **Adkomst**

Klikk deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme

opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

### **Bebyggelsen**

Frittliggende hytte.

### **Bygningssakkyndig**

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/Glenn Rotebakkdokken

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Elementbygd liten fritidsboligen oppført i bindingsverk over en etasje med hems over deler.

Byggeår: 2016. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold: Normalt vedlikeholdt.

- Utvendig:

Taktekking: Taktekking er asfaltshingel.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med luftet liggende dobbeltfalset kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Pultak av sperrer.

Vinduer: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Veranda har enkle plexiglass.

Dører: Kompaktlaminerte ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse utført i tre.

- Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Dekke er av bjelkelag.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

Grunnmur og fundamenter: Stripemurer av støpt betong under fritidsboligen inkl. terrassen. Under teknisk rom/bod er det nedsatt en kumring hvor vannledning og avløp kommer opp av grunnen.

Terrengforhold: Terreng rundt bygningen er flatt til lett hellende. Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg.

---

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG 2:

#### Nedløp og beslag

Takrennedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning. Det er ikke montert beslag i overgang tak/yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Takrennedløp med deformasjoner bør holdes under oppsikt, om tilstanden forverres må de skiftes ut for å sikre god vannavledning og hindre lekkasjer eller ytterligere skader på bygget.

Beslag i overgang mellom tak og yttervegg bør monteres for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

#### Veggkonstruksjon

Kledningen har stedvis liten avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng til minimum 15 cm for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for råteskader på kledningen. Manglende avstand kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid på ytterkledningen.

#### Overflater

Registrert løse fuger og riss i fuger i teknisk rom, skyldes sannsynlig bjelkelag som ikke har tilstrekkelig stivhet.

Konsekvens/tiltak: Løse fuger og riss i fuger bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å øke stivheten i bjelkelaget.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på gulv og fuger, samt redusert levetid.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dekke/gulv er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i stue/kjøkken og soverom) . Det ble i stue/kjøkken registrert en høydeforskjell på 13 mm over 2 meter, utover dette ble det ikke registrert avvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Krypkjeller

Registrert stubbloftsplate som har falt ned under soverom.

Konsekvens/tiltak: Stubbloftsplaten som har falt ned bør monteres på plass igjen for å opprettholde konstruksjonens funksjon og forhindre økt risiko for fukt og skadedyr i bjelkelaget. Manglende utbedring kan føre til skader på bjelkelaget og redusert levetid på konstruksjonen. Kryprom har lav høyde, noe som vanskeliggjør utbedring fra undersiden.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innerdør til bad subber karm.

Konsekvens/tiltak: Innerdører bør justeres slik at de ikke subber mot terskelen/karmer, for å unngå unødvendig slitasje på dører og terskler/karmer samt sikre god funksjon over tid.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Det er trepanel i våtsoner til servant og dusj.

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100. Fall i dusj er mindre enn minstekravet på 1:50.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet både innenfor og utenfor dusjsonen for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

#### Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende materialer.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Eier opplyser det har vært mus i kum under teknisk rom/bod en gang, men det skal være gjort tiltak mot dette som har stanset inntrengning.

Konsekvens/tiltak: Plastisolasjon må tildekkes med brannhemmende materiale for å redusere risikoen for brannspredning i konstruksjonen. Manglende tildekking kan føre til økt brannfare og redusert brannsikkerhet i bygget.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TG3:

#### 1. Etasje - Bad - Membran og tettesjikt - Vegger

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett.

Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implemtere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i

en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørring. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

#### 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Nedenfor følger informasjon om forhold på eiendommen som har fått TGIU:

#### 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger/tekniske skjulte rørføringer).

#### Terrengforhold

Terreng rundt bygningen er flatt til lett hellende. Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nyinnkjøpt 2026). Røykvarsler med batterispennning. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

#### Konsekvens/tiltak:

Tiltak på eiendommen vil kunne kreve utarbeidelse av skredrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? - Ja.

Pkt. 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? - Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se også selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Stue og kjøkken i åpen løsning, bad og ett soverom. Hems med lav takhøyde.

Utvendig bod.

Overbygd inngangsparti i forbindelse med delvis overbygd terrasse.

## **Standard**

Midt i et populært hytteområde med umiddelbar nærhet til løypenett, alpinbakke, servering og ulike aktiviteter, finner du Nedre Sygardsvegen 11B. Hytta er ikke så stor, men med sin gode planløsning og alle fasiliteter, er den kanskje akkurat hva du trenger. Hytta er lys og stilig, den er rask og varme opp, og har en meget solrik terrasse. Deler av terrassen er overbygde og har vegger med pleksiglass, noe som gir en lun og skjermet uteplass selv på dager med ruskevær.

Inne i hytta er det stue og kjøkken i åpen løsning, hvor god takhøyde og flere store vinduer gjør rommet lyst og luftig. Det er muligheter for både sofa- og spisegruppe, og en stilig biopeis/elektrisk peis gir en hyggelig stemning til rommet, mens varmepumpen sørger for lun og god varme.

Kjøkkeninnredningen har lyse og pene over- og underskap i heltre med malte, profilerte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og den innebygd ventilatoren har avtrekk ut gjennom yttervegg.

På badet er det pent, flislagt gulv med varmekabler. Lyst servantskap med heldekkende servant og speil overskap. På badet er det også toalett og frittstående dusjkabinett. Badet har ingen ventilering.

I hytta er det et romslig soverom med fin plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.

Fra stue/kjøkken er det adkomst via stige til en åpen hems med lav takhøyde. Hemsen gir god lagringsplass, og kan kanskje, med ekstra sikring, være en fin, liten leke-/spill- eller lesestol for de yngste i familien. I forbindelse med hyttas inngangsparti er det en praktisk utvendig bod med god lagringsplass til ved, ski ol. Hyttas varmtvannsbereder på 120 liter er også plassert her.

## **Innbo og løsøre**

Hytta selges umøblert med unntak av hvitevarer som medfølger i handelen.

Evt. kjøp av møbler kan avtales direkte med selger.

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-antenner, parabolantennener, tuner, dekker osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.

### **Diverse**

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

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

Kunden har selv valgt takstmann. Taksten er utført av en ansatt i et godt etablert firma som benyttes av flere meglerkjeder i Valdres. Firmaet eies delvis av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

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.

-

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Strøm.

Varmepumpe,

panelovner og varmekabler.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er i dag tilknyttet til et større anlegg. Det er planlagt en omkobling. Det blir kjøpers kostnad ved å legge om ny ledning til hytte.

### Energimerke

G

### Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

### Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

2025: Ingen gebyrer registrert på eiendommen.

2026:

E-skatt kraftnett og næringseiendom m.m. som utleie: 1.330,-

Avgifter vil tilkomme, da denne eiendommen nylig er omgjort.  
Eiendomsskatt vil bli beregnet.

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

### **Informasjon om formuesverdi**

Eier overtok eiendommen i 2026, og man har ikke funnet noen registrert formuesverdi på eiendommen.

Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet.  
Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

-

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

I tillegg opplyser selger at man må påberegne utgifter til:

Brøyting og vedlikehold vei ca. kr. 6 400,- i året.

Vann og avløp ca. kr. 10 700,-i året.

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

### **Tilbud om 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 272 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:

08.12.2025 - Dokumentnr: 1501156 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3449 Gnr:5 Bnr:183

Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommentar fra kommunen:

"Finner ingen byggesak på dette, har sjekket gbnr 5/1 og 5/183 som den er fradelt fra."

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Selger er i dialog med kommunen for å få dette avklart, men det kan ikke gis

noen garanti for at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil bli innvilget.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

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

--

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegning fremvist på befaringen. Ifølge Sør-Aurdal kommune finner de ikke byggesak med tegninger på eiendommen. Dette må avklares nærmere.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Eiendommen er tilknyttet fellesanlegg for vann og avløp. Dette eies og driftes av Stavadalen Holding AS. Det betales årlig avgift på kr. 10 700,-.

### **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%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf

Kommuneplaner under arbeid

Id: 2024004

Id: 2022001

Navn: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id: 202501

Navn: Omreguleringsendring av reguleringsplan for Stavadalen, planID 0540R67.

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.11.2025

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/299/](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/299/Reguleringsbestemmelser%20Stavadalen.pdf)

Reguleringsbestemmelser%20Stavadalen.pdf

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord-, flom- og snøskred
- Eiendommen ligger i moderat til lavt aktsomhetsområde for radon
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Reinå, Reinli kraftverk

### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Tilrettelegging kr. 10.490,- (fratrukket pris for e-takst) oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.795,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 2.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning/overtakelse per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

Celine Høyne Fjeld  
Eiendomsmeglerfullmektig  
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no  
Tlf: 473 92 955

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

25.03.2026





**Velkommen inn!**

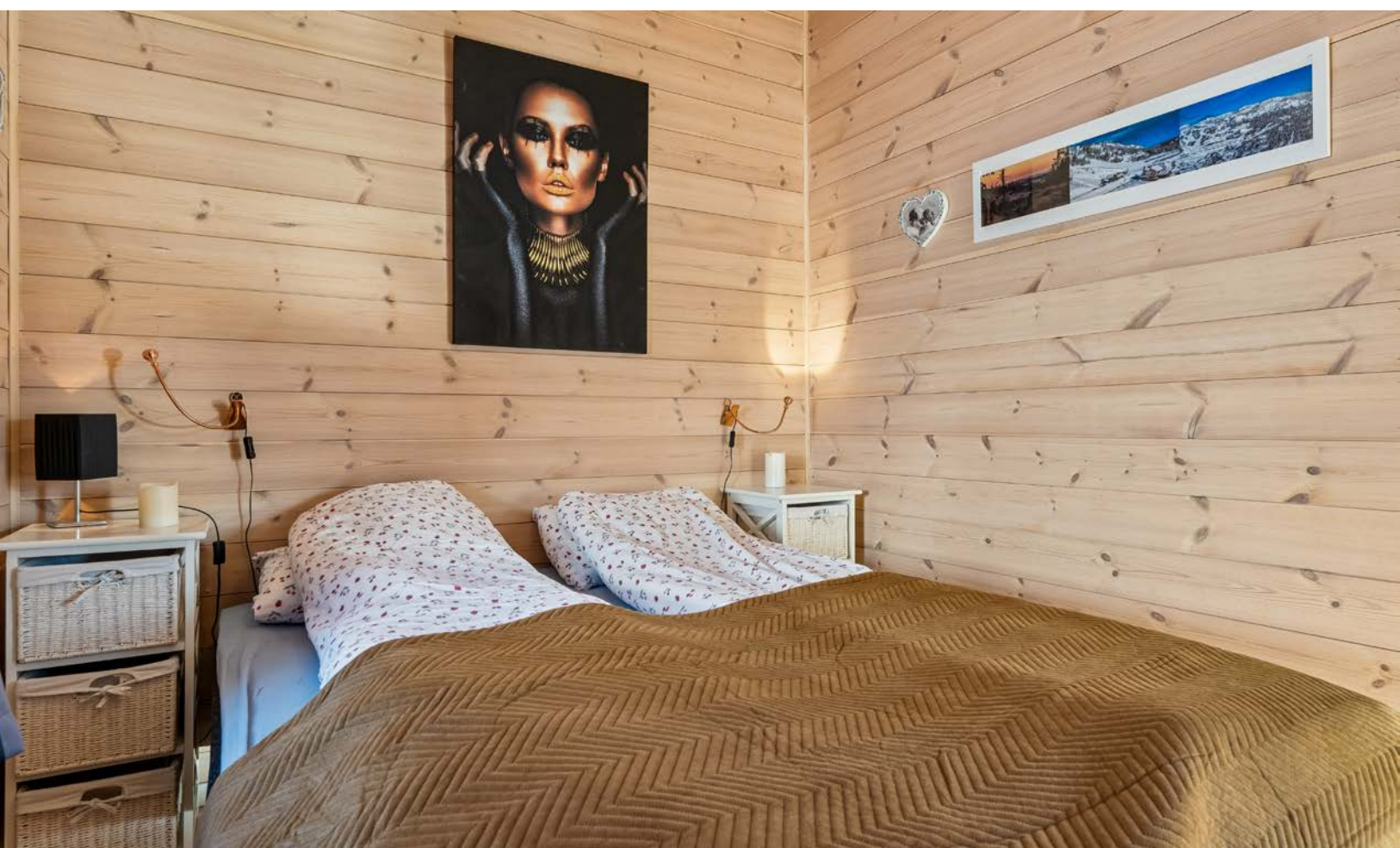


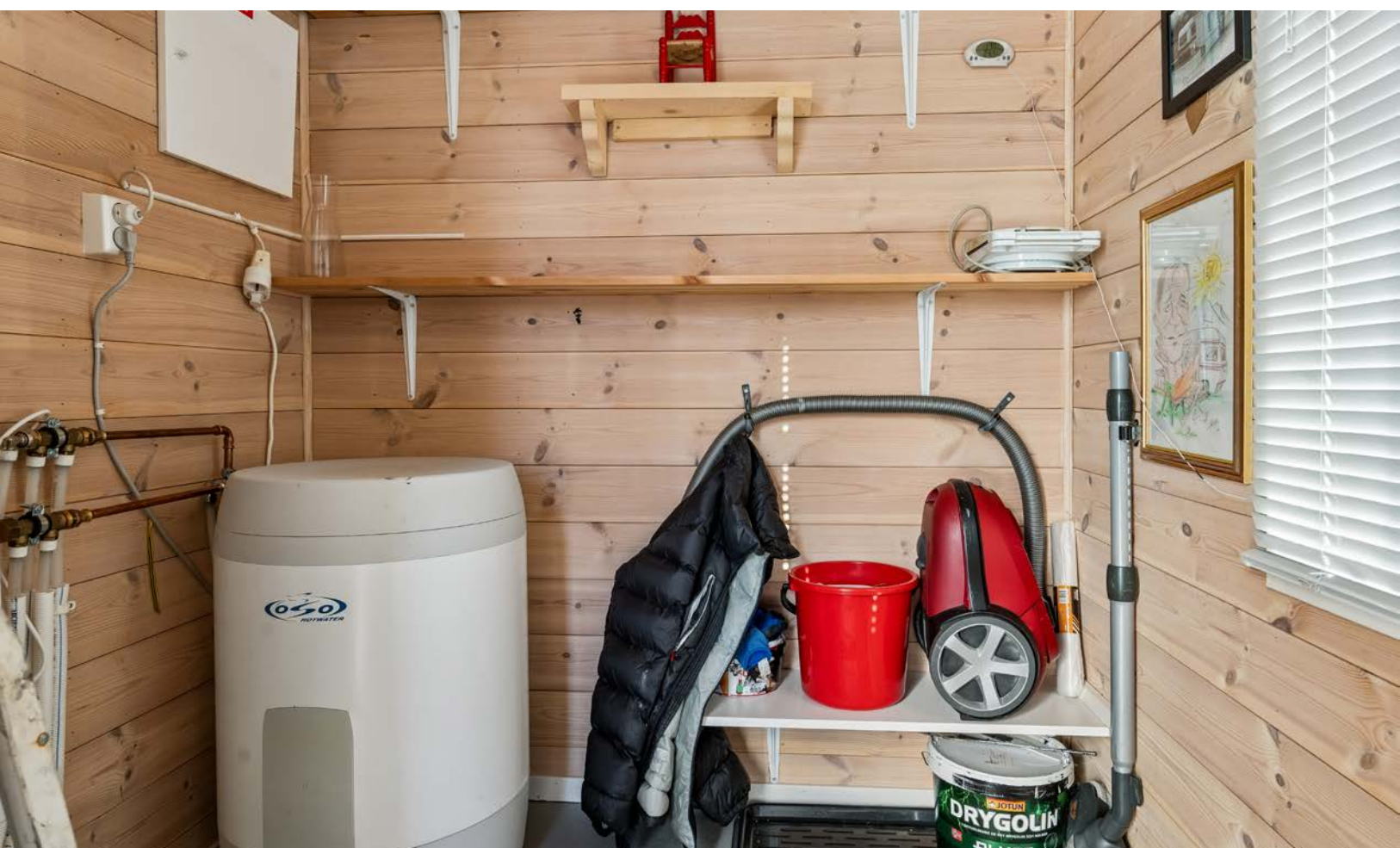




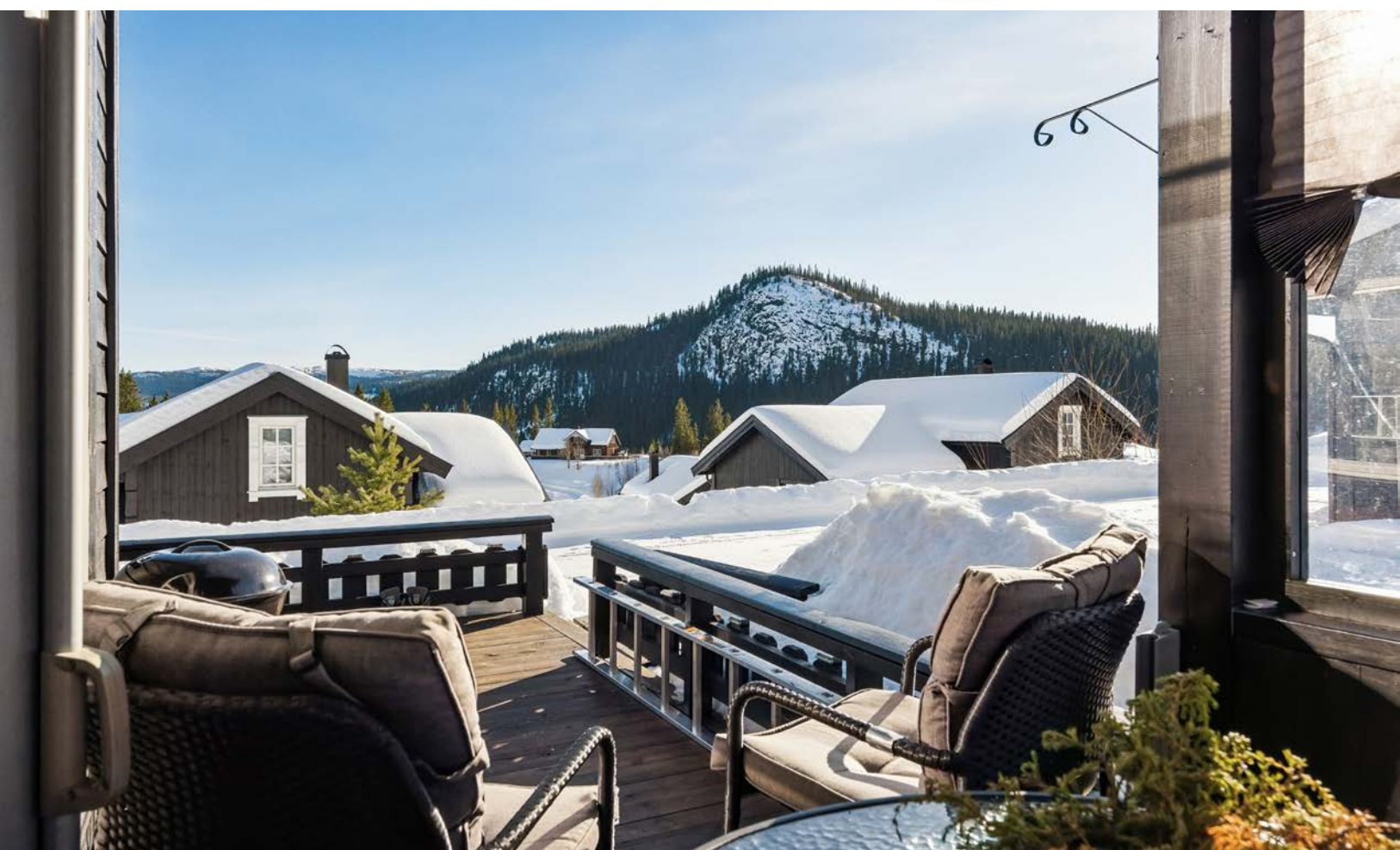












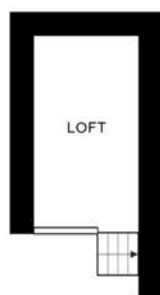
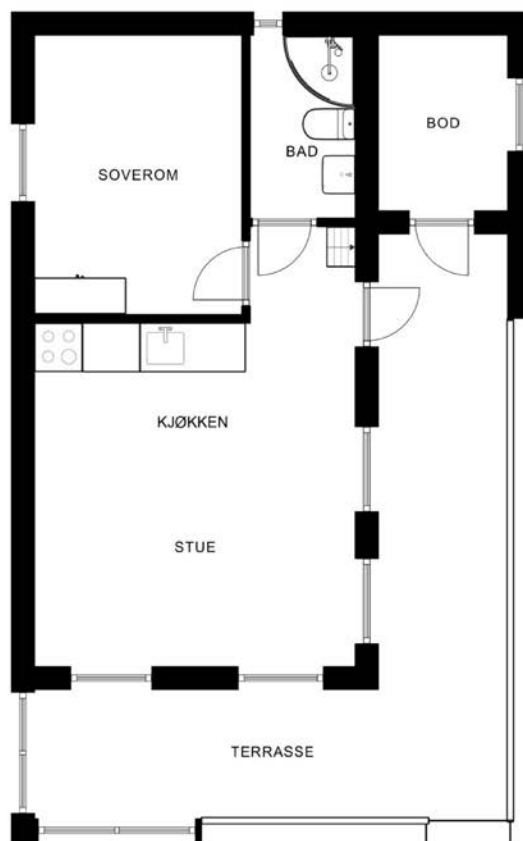
**Ett flott område for  
både store og små!**







# 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

 Nedre Sygardsvegen 11B , 2933 REINLI

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 5, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18735-1482

Eiendomsverdi ref nr: EX6750

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026062



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømmere 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*

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Elementbygd liten fritidsboligen oppført i bindingsverk over en etasje med hems over deler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking er asfaltshingel.  
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.  
Pultak av sperrer.

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med luftet liggende dobbeltfalsset kledning.  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Veranda har enkle plexiglass.  
Kompaktlaminerte ytterdører.

Terrasse utført i tre delvis overbygget.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv har behandlet heltre gulvbord.  
Vegger har behandlet trepanel.  
Himlinger har behandlet trepanel.

Hems har plassbygd fastmontert trappestige.  
Innerdører er formpressede fyllingsdører.

Ventilert kryprom under bjelkelag med stubbloft.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel.  
Overflate gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.  
Gulvsluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse (synlig membran-mansjett i gulvsluk).  
Servantinnredning med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett.  
Badet har ingen ventilering.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre med skufferekker, over- og underskap.  
Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i laminat med nedferte kjøkkenvask. Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Montert komfyrvakt.  
Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelere plassert i utvendig bod.  
Hovedkran plassert i nedsatt kumring under luke i gulv.  
Avløpsledninger er av plast.  
Varmtvannsbereider 120 liter montert i utvendig bod.  
Teknisk rom/bod har gulvsluk.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Montert varmepumpe luft-til-luft montert i 2020.  
Sikringsskap med jordfeilautomater og seriemåler plassert i teknisk rom/bod. Ordinær belysning inne og utvendig. Oppvarming med panelovner og varmekabler, i tillegg til varmepumpe.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.  
Stripemurer av støpt betong under fritidsboligen inkl. terrassen.  
Under teknisk rom/bod er det nedsatt en kumring hvor vannledning og avløp kommer opp av grunnen.

Terrenget rundt bygningen er flatt til lett hellende. Tomten var snødekt på befaringdagen og derfor ikke nærmere vurdert.  
Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nyinnkjøpt 2026). Røykvarsler med batterispenning.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

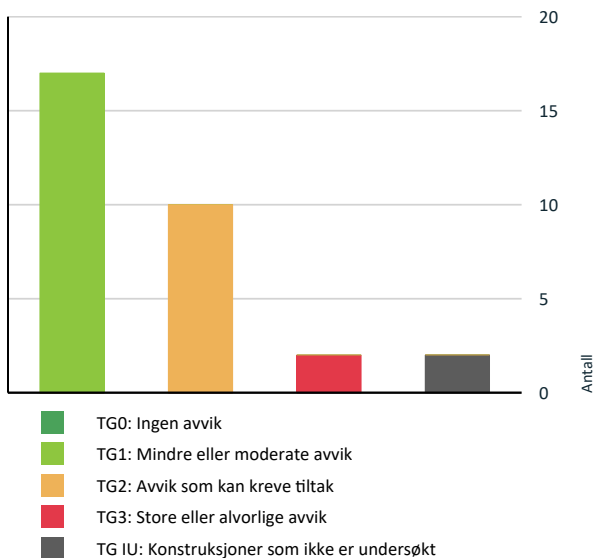
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegning fremvist på befaringen. Ifølge Sør-Aurdal kommune finner de ikke byggesak med tegninger på eiendommen.  
Dette må avklares nærmere.

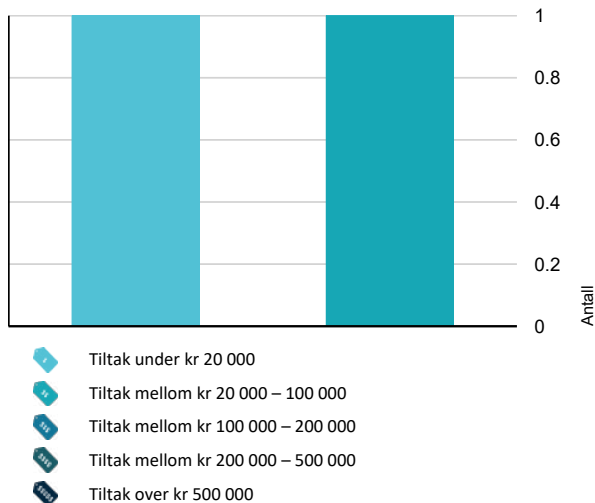
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. 272 i Sør-Aurdal kommune. Rekvirent er Per Erik og Unni Gottenborg. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaringsamtale med rekvirentene, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmur og yttertak var begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takteking er asfaltshingel.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning. Det er ikke montert beslag i overgang tak/yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

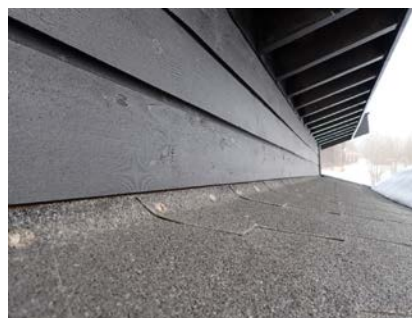
- Tiltak:

Takrennenedløp med deformasjoner bør holdes under oppsikt, om tilstanden forverres må de skiftes ut for å sikre god vannavledning og hindre lekkasjer eller ytterligere skader på bygget.

Beslag i overgang mellom tak og yttervegg bør monteres for å unngå vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Viser frostsprengt nedløp.



Viser overgang tak/yttervegg uten beslag.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med luftet liggende dobbeltfalsset kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har stedvis liten avstand til terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng til minimum 15 cm for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for råteskader på kledningen. Manglende avstand kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid på ytterkledningen.



Viser liten avstand fra kledning til terreng (< 5 cm).

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

## Beskrivelse

Pultak av sperrer.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Veranda har enkle plexiglass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Kompaktlaminerte ytterdører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse utført i tre.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv har behandlet heltre gulvbord.  
Vegger har behandlet trepanel.  
Himlinger har behandlet trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert løse fuger og riss i fuger i teknisk rom, skyldes sannsynlig bjelkelag som ikke har tilstrekkelig stivhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fuger og riss i fuger bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å øke stivheten i bjelkelaget.  
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på gulv og fuger, samt redusert levetid.



Viser flisfuger delvis løse.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Beskrivelse

Dekke er av bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Dekke/gulv er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i stue/kjøkken og soverom) . Det ble i stue/kjøkken registrert en høydeforskjell på 13 mm over 2 meter, utover dette ble det ikke registrert avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Krypkjeller

### Beskrivelse

Ventilert kryprom under bjelkelag med stubbloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stubbloftsplate som har falt ned under soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stubbloftsplaten som har falt ned bør monteres på plass igjen for å opprettholde konstruksjonens funksjon og forhindre økt risiko for fukt og skadedyr i bjelkelaget. Manglende utbedring kan føre til skader på bjelkelaget og redusert levetid på konstruksjonen. Kryprom har lav høyde, noe som vanskeliggjør utbedring fra undersiden.



Viser nedfalt stubbloftsplater under soverom.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hems har plassbygd fastmontert trappestige.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører er formpressede fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innerdør til bad subber karm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdører bør justeres slik at de ikke subber mot terskelen/karmer, for å unngå unødvendig slitasje på dører og terskler/karmer samt sikre god funksjon over tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret 2016 og tekniske forskrifter fra 2010 er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger har behandlet trepanel. Himlinger har behandlet trepanel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er trepanel i våtsoner til servant og dusj. Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Overflate gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusj er mindre enn minstekravet på 1:100. Fall i dusj er mindre enn minstekravet på 1:50.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet både innenfor og utenfor dusjsonen for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Membran og tettesjikt - Vegger

##### Beskrivelse

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsone.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

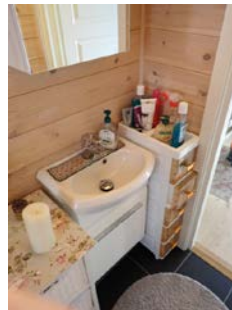
##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørring. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Gulvsluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse (synlig membran-mansjett i gulvsluk).



## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Badet har ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger/tekniske skjulte rørføringer).

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre med skufferekker, over- og underskap. Profilerte fronter i malt heltre. Benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenvask. Integreerte hvitevarer med komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Montert komfyrvakt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør. Fordelere plassert i utvendig bod. Hovedkran plassert i nedsatt kumring under luke i gulv.

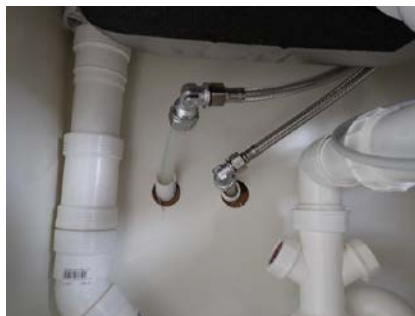
### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende materialer.



Viser rør-i-rør i servantskap bad uten endetetting.

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Teknisk rom/bod har gulvsluk.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-til-luft montert i 2020. Sist service i 2024.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder 120 liter montert i utvendig bod.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap med jordfeilautomater og seriemåler plassert i tekinsk rom/bod. Ordinær belysning inne og utvendig. Oppvarming med panelovner og varmekabler, i tillegg til varmpumpe.

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.  
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

## ! TG 1 Fuksikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering fra byggeår som ikke kjent eller undersøkt i detalj.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Stripemurer av støpt betong under fritidsboligen inkl. terrassen. Under teknisk rom/bod er det nedsatt en kumring hvor vannledning og avløp kommer opp av grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Eier opplyser det har vært mus i kum under teknisk rom/bod en gang, men det skal være gjort tiltak mot dette som har stanset inntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon må tildekkes med brannhemmende materiale for å redusere risikoen for brannspredning i konstruksjonen. Manglende tildekking kan føre til økt brannfare og redusert brannsikkerhet i bygget.



Viser utildekket plastisolasjon (isopor).

## TG IJ Terrenghold

#### Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er flatt til lett hellende. Tomten var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

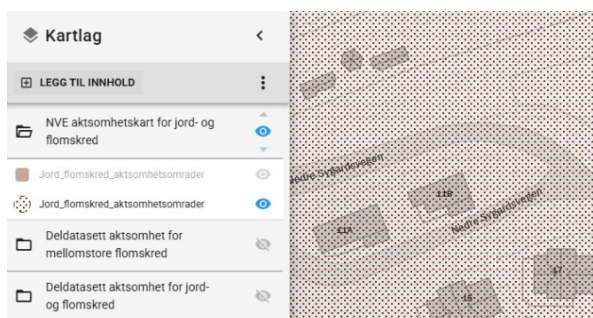
Slukkeutstyr er pulverapparat 6 kg (nyinnkjøpt 2026). Røykvarsler med batterispennning.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

Tiltak på eiendommen vil kunne kreve utarbeidelse av skredrapport.



Kartutsnitt fra NVE's Aktsomhetskart for jord- og flomskred.

# 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

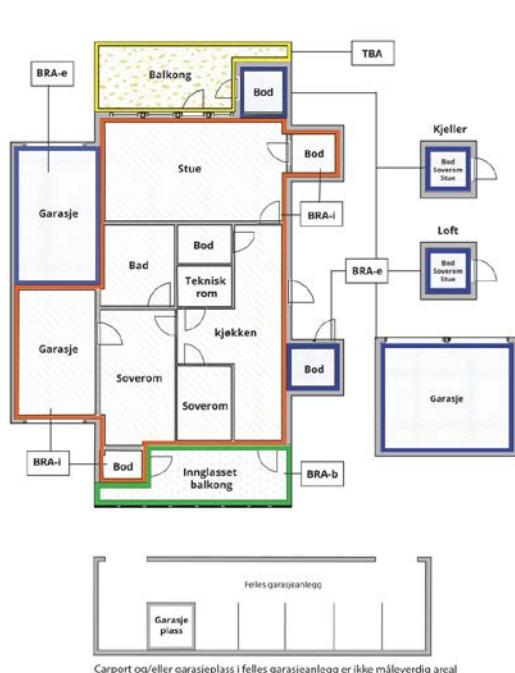
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	29	4		33	20		33
Hems						3	3
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>4</b>			<b>20</b>	<b>3</b>	<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom	Teknisk rom/bod	
Hems	Hems m/liggeplass		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Tegning fremvist på befaringen. Ifølge Sør-Aurdal kommune finner de ikke byggesak med tegninger på eiendommen. Dette må avklares nærmere.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Per Erik Gottenborg	Kunde
	Unni Beate Enger	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	5	272		0	528 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nedre Sygardsvegen 11B

### Hjemmelshaver

Gottenborg Per Erik, Gottenborg Unni Beate  
Enger

### Kommentar

Tomten er fradelt men det er ikke fullført oppmålingsforretning.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stavadalen, i Sør Aurdal Kommune. Avstand til Bagn/E16 er 10 km. Eiendommen har gode solforhold og utsikt. Oppkjørte skiløyper i området og fint turterreng sommer som vinter, beliggende ved foten av Makalausfjellet. Stavadalen skisenter ligger i umiddelbar nærhet og det er mulighet for ski inn/ut til alpinbakken.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med parkering ved fritidsboligen.

### Tilknytning vann

Tilknyttet privat fellesanlegg.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet privat fellesanlegg.

### Regulering

Fritidsformål ifølge reguleringsplan for Stavadalen (13.11.2025).

### Om tomten

Selveiertomt som er hovedsakelig planert og tilsådd med gruset adkomst og parkering.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.02.2016		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Per Erik Gottenborg

Unni Beate Enger Gottenborg

---

## Boligen

Nedre Sygardsvegen 11B

2933 Reinli

3449-5/272/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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		Beregnet areal	528
Etablert dato	08.12.2025	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.02.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	08.12.2025 08.12.2025	25/874	Tinglyst 08.12.2025	5/183 (-527,9), 5/272 (528) 5/238, 5/239, 5/271

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6745058.38	522033.48		Ja	528	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GOTTENBORG PER ERIK F020850*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Oslovegen 1164A 2910 AURDAL	Bosatt (B)
GOTTENBORG UNNI BEATE ENGER F240849*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Oslovegen 1164A 2910 AURDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Nedre Sygardsvegen 11 B

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300468878		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 300468878: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.11.2014	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nedre Sygardsvegen 11B	-	5/272	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0



# Eiendomskart for eiendom 3449 - 5/272//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	528,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6745058,378889	<b>Øst</b> 522033,478056

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6745055,94	522050,325	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,96	
2	6745062,656667	522047,089167	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,46	
3	6745065,495556	522041,916944	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
4	6745066,662222	522035,150278	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,87	
5	6745064,912222	522026,516944	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,81	
6	6745060,070556	522013,294722	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,08	
7	6745041,911	522022,101	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,18	
8	6745050,117	522037,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,57	



# Grunnkart



Sør-Aurdal kommune

Eiendom: 5/272  
Adresse: Nedre Sygardsvegen 11B  
Dato: 20.02.2026  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

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



©Norkart 2026

5/1

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.



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	272	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nedre Sygardsvegen 11B, 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
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## 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> 528 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2024004
<b>Navn</b>	

---

**Status**

---

**Plantype**

---

**Id** 2022001

---

**Navn** Kommuneplanens arealdel

---

**Status** Planlegging igangsatt

---

**Plantype** Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** 202501

---

**Navn** Omreguleringsendring av reguleringsplan for Stavadalen, planID 0540R67.

---

**Plantype** Detaljregulering

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 13.11.2025

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/299/Reguleringsbestemmelser%20Stavadalen.pdf>

---

**Delarealer**  
**Delareal** 526 m<sup>2</sup>  
**Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende  
**Feltnavn** 2

---

**Delareal** 1 m<sup>2</sup>  
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal  
**Feltnavn** Annen veggrunn - grø

## Reguleringsplan for Stavadalen

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 3449202501

### 1. Planens hensikt

---

Hovedformålet med reguleringsplan for Stavadalen caravanområde er å legge til rette for utbygging av camping og fritidsbebyggelse.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven, samt relevante lover og forskrifter for Sør-Aurdal kommune.

### 2. Reguleringsformål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5

---

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**  
Fritidsbebyggelse

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**  
Kjøreveg  
Annen veggrunn - grøntareal

**§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål**  
Friluftsmål

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.1.1 Universell utforming

Området skal planlegges i tråd med TEK 17 og gjeldende bestemmelser om universell utforming.

3.1.3 Ledningsnett (§12-7 nr. 4)

Ledningsnettet for vann- og avløp skal være i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

Overvann blir tatt hånd om lokalt og i størst mulig grad åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Overvann skal ikke føres inn på kommunalt avløpsnett.

3.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

### 3.2.1 Automatisk fredede kulturminner

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

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### A). Fritidsbebyggelse

På den enkelte tomt kan det oppføres bebyggelse med bruksareal inntil 85 m<sup>2</sup> BRA.

Bebyggelsen kan inneholde hytte og evt. bod.

Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr tomt.

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Verandaer, balkonger eller terrasser skal være en naturlig del av bebyggelsen, og skal (herunder rekkverk) utformes så diskret som mulig.

Gjennomsnittlig høyde på veranda eller terrasse skal ikke overstige 0,6 m over planert terreng.

Bod skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, farge og takvinkel.

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde kan være maks 5,5 m målt fra topp grunnmur. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,6 m. Møneretning skal følge terrenget og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Taktekking skal være takstein, tre, torv eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate.

Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke. Parabolantenner og tv-antennene skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.

Sør-Aurdal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes. I forbindelse med byggesøknad eller melding skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser atkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Vedlagt byggesøknaden skal det også vises på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt inngrep i form av fyllinger eller skjæringer.

### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### A). Kjøreveg

Veg med benevnning privat veg. Opparbeides med inntil 5 meter kjørebredde.

#### B). Annen veggrunn - grøntareal

Vegskråninger og – fyllinger, samt VA - trase skal planeres og tilsåes.

## **5. Landbruks-, natur- og friluftformål**

### **A). Friluftformål**

For områdene kan det gjøres nødvendige terrenginngrep og planeringer for etablering av vegetasjonsbelter og uteområder for opphold.

## **6. Rekkefølgebestemmelser**

---

Alle bygg for opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Før det gis tillatelse til utbygging av ny bebyggelse, må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp.



Sør-Aurdal kommune

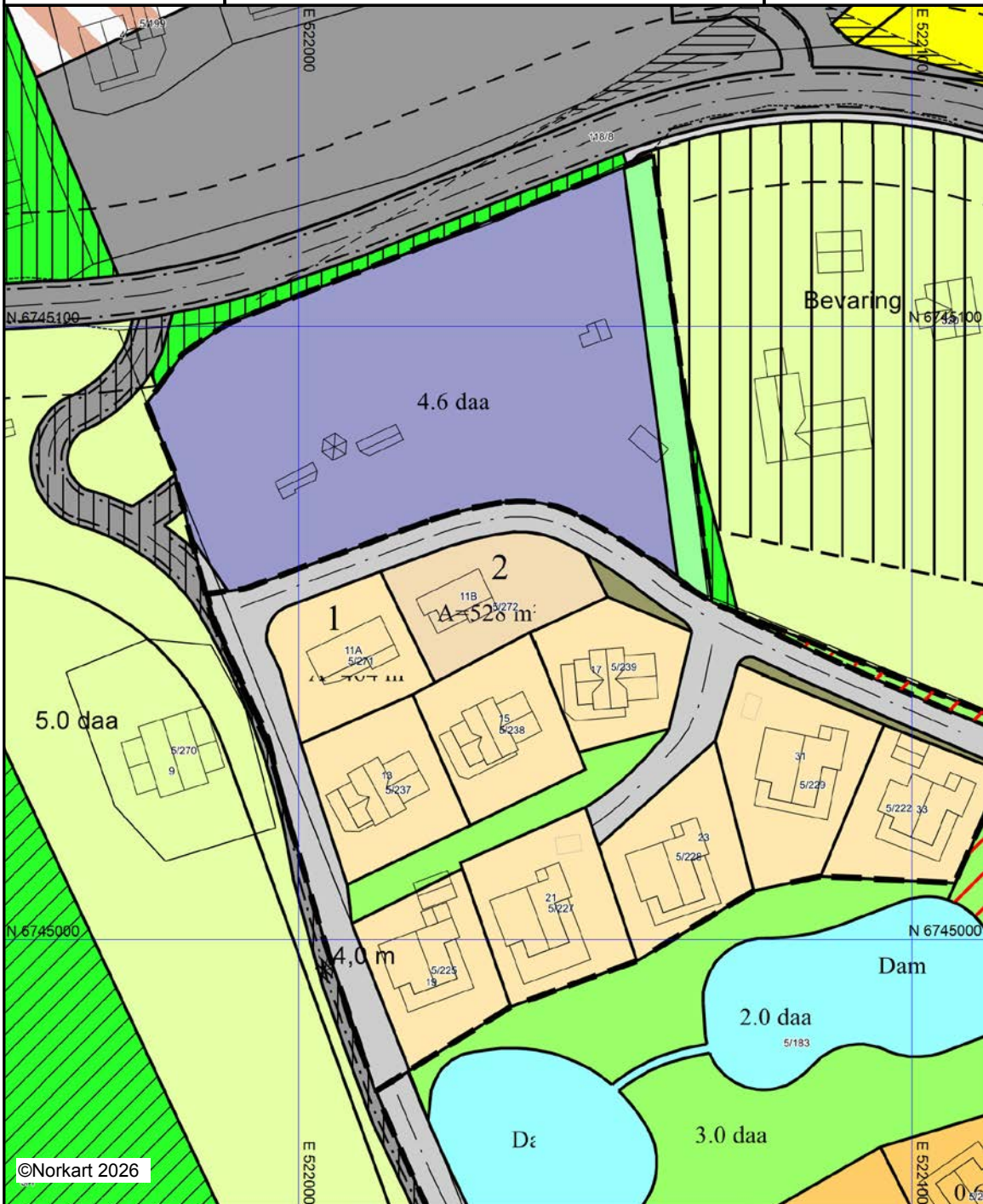
## Reguleringsplankart

Eiendom: 5/272  
Adresse: Nedre Sygardsvegen 11B  
Utskriftsdato: 20.02.2026  
Målestokk: 1:1000

N



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

	<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</b>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §</b>
	Område for jord- og skogbruk
	<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</b>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
	<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</b>
	Privat veg
	Campingplass
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</b>
	Felles lekeareal for barn
	<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §</b>
	Annet kombinert formål
	<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §</b>
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §</b>
	Fritidsbebyggelse
	Frittliggende fritidsbebyggelse
	Campingplass
	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn, grøntareal
	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</b>
	Vegetasjonsskjerm
	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu</b>
	Friluftformål
	<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</b>
	Naturområde
	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</b>
	Faresone - Flomfare
	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sør-Aurdal kommune

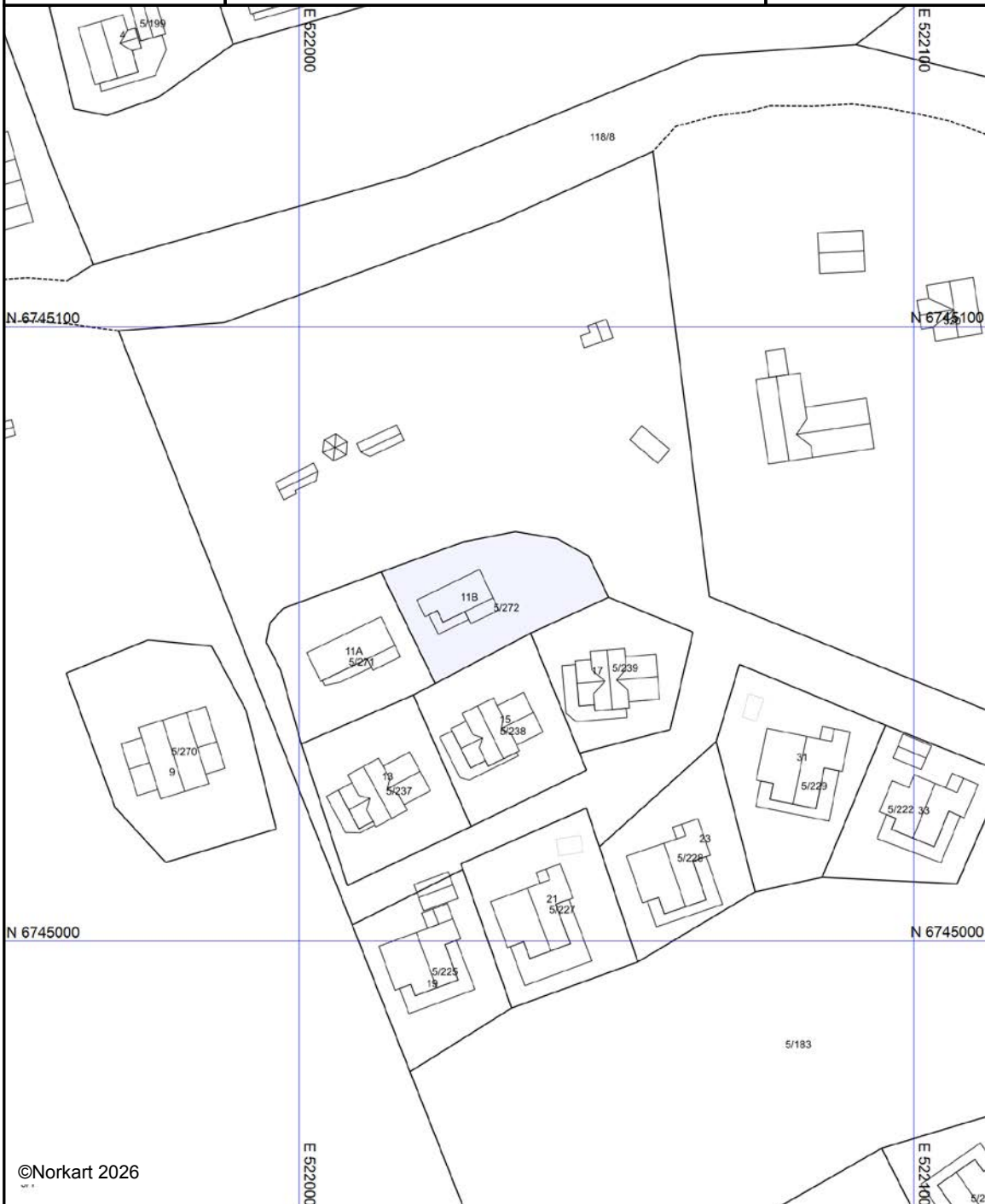
## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/272  
Adresse: Nedre Sygardsvegen 11B  
Utskriftsdato: 20.02.2026  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2026

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**



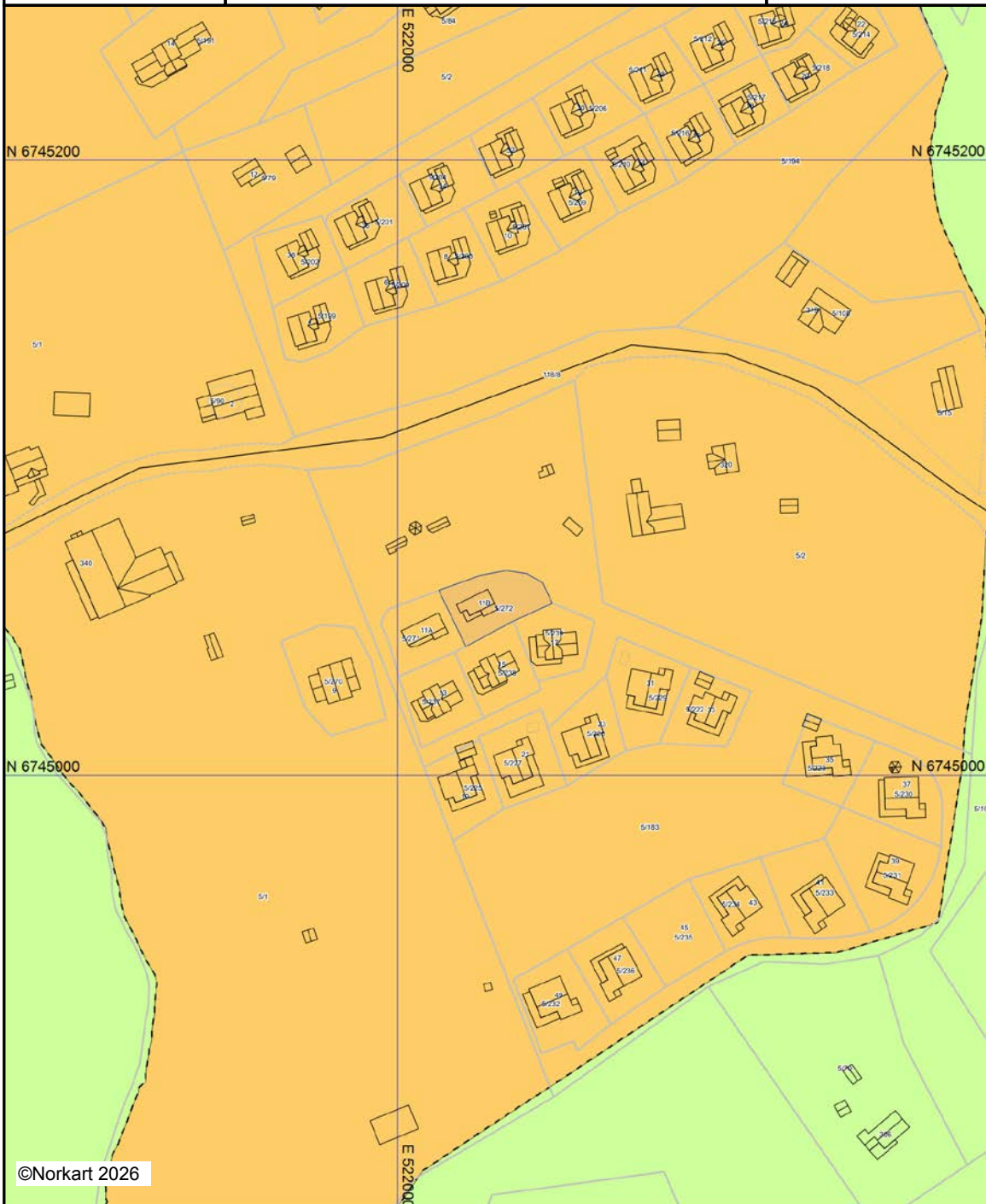
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 5/272  
Adresse: Nedre Sygardsvegen 11B  
Utskriftsdato: 20.02.2026  
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 - eksisterende
-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*  
LNFR-areal - eksisterende
-  *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*  
Bestemmelseområde
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)*  
Bestemmelsegrense
-  *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
Planområde
-  Grænse for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende

<b>Eiendom</b>	3449 5/272		
<b>Utskriftsdato</b>	20.02.2026	<b>Antall datasett</b>	99

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

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

## 8 Berørte datasett

- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Radon
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0

## 91 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	19.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

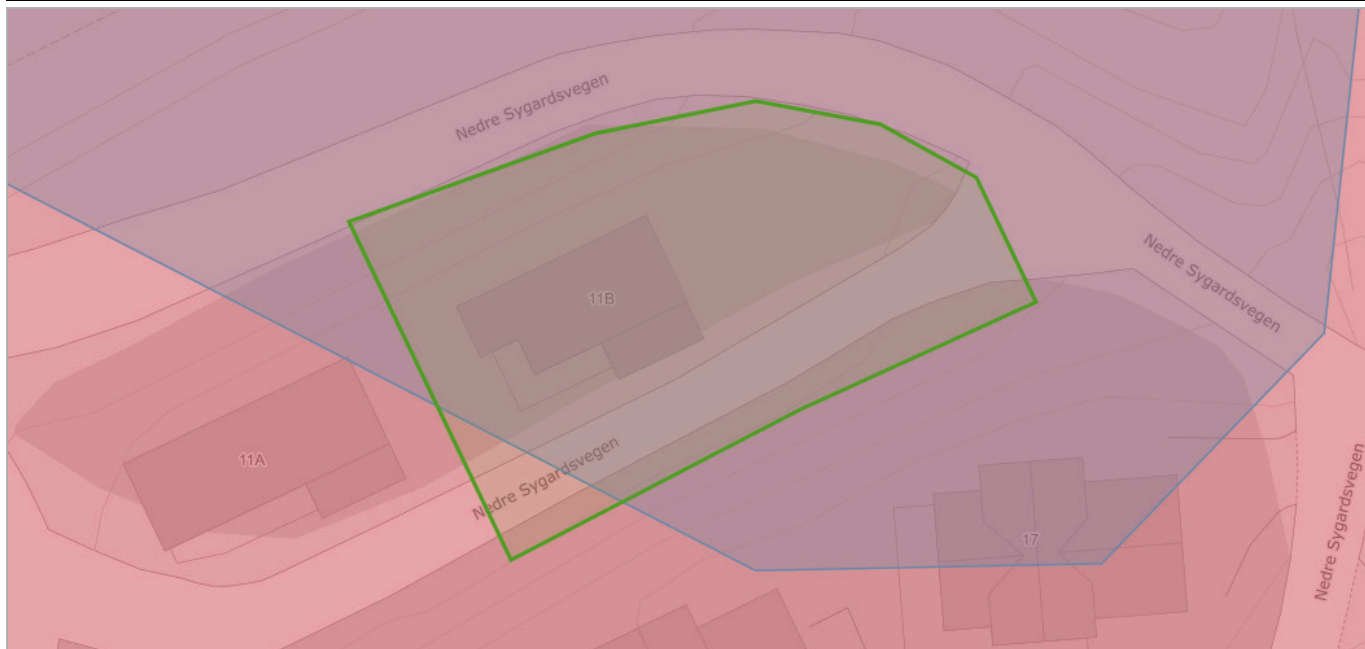
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

### Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
■ Jord og flomskred aktsomhetsområder

## Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	19.02.2026
-------	-----	---------	------------



### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

### Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

### Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

## FKB-AR5





<b>Kilde</b>	Geovekst	<b>Versjon</b>	16.12.2025
--------------	----------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

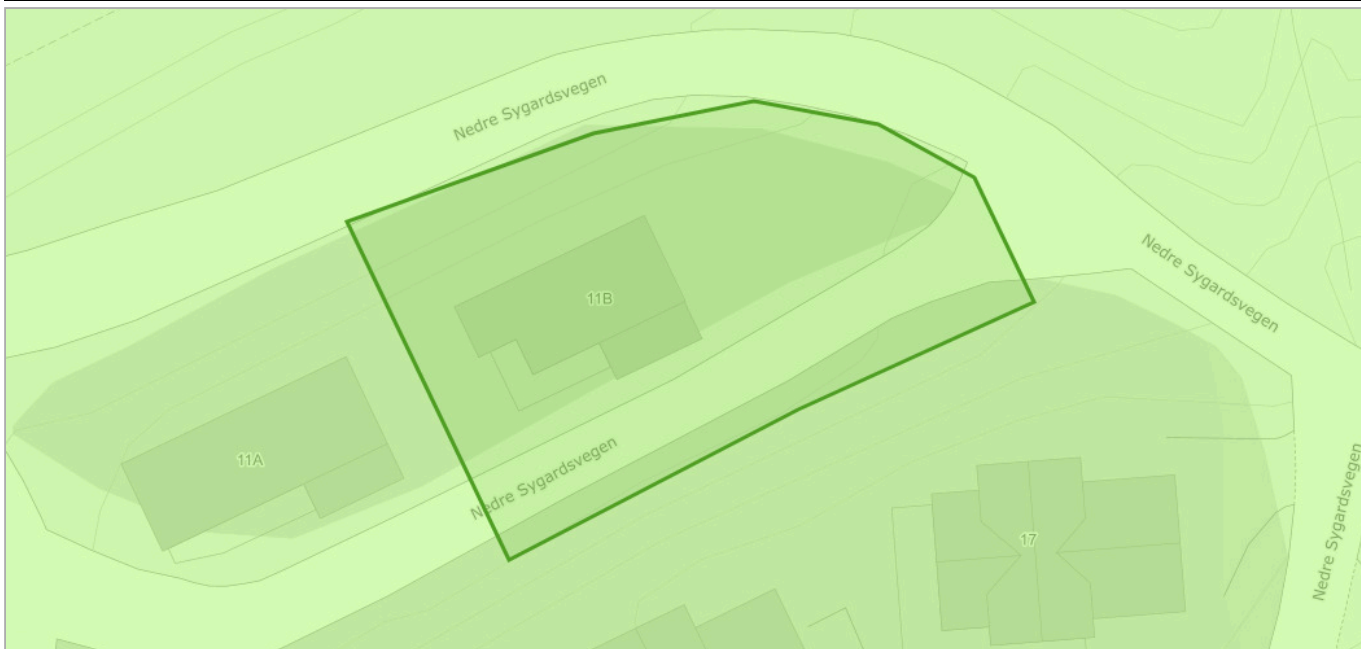
	Bebyggelse
	Innmarksbeite
	Åpen fastmark
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	19.02.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

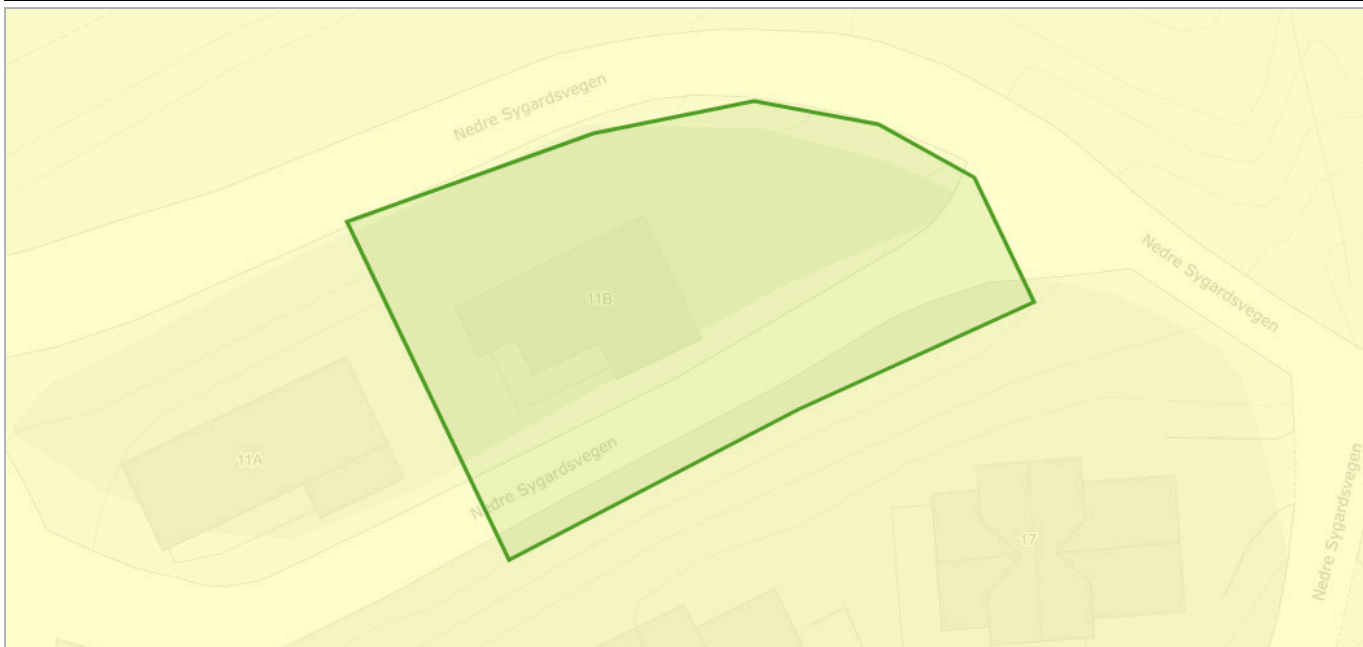
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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>	19.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

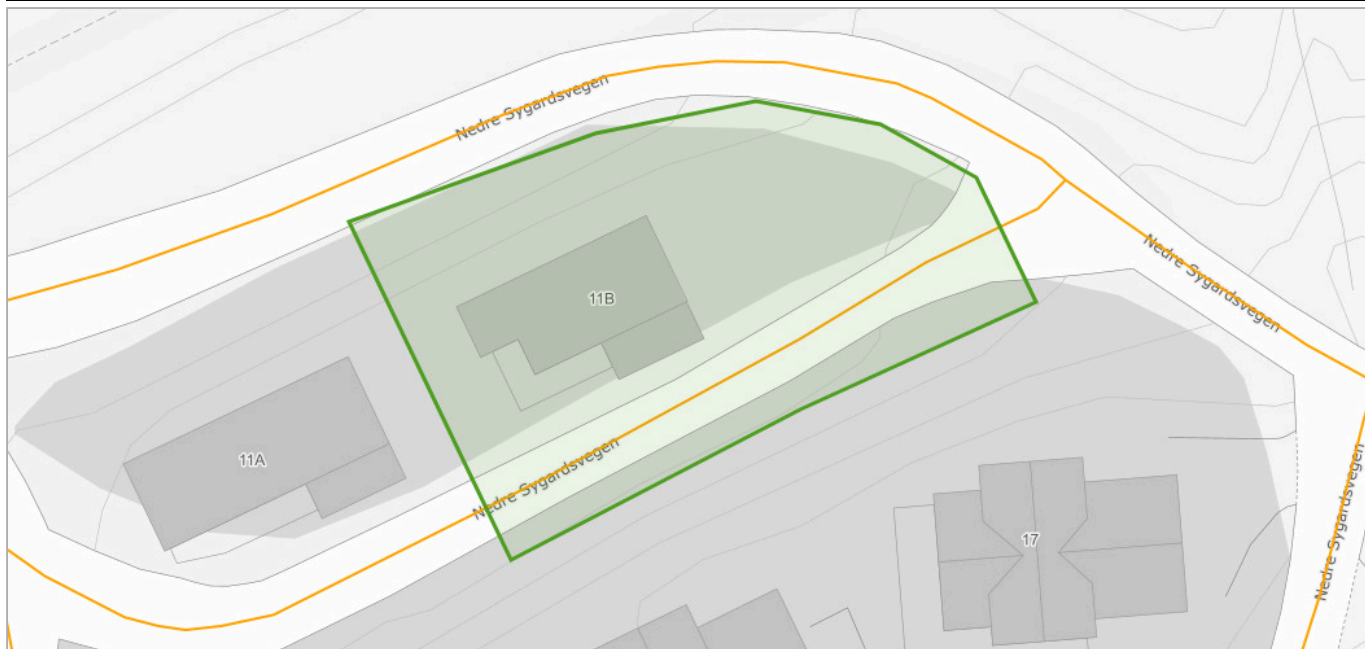


### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
REINÅ	Reinli

## Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

### Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1253



## 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:  
20.02.2026

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	272	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Nedre Sygardsvegen 11B, 2933 REINLI								

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>	Finner ingen byggesak på dette, har sjekket gbnr 5/1 og 5/183 som den er fradelt fra	

#### 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.



# Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	272	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nedre Sygardsvegen 11B, 2933 REINLI								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
E-skatt kraftnett og næringseiendom m.m	0%	190000 prom	7.00	1/1	0 %	1 330,00 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>1 330,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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

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: 20.02.2026

### 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>	272	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nedre Sygardsvegen 11B, 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: 20.02.2026

### Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	272	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

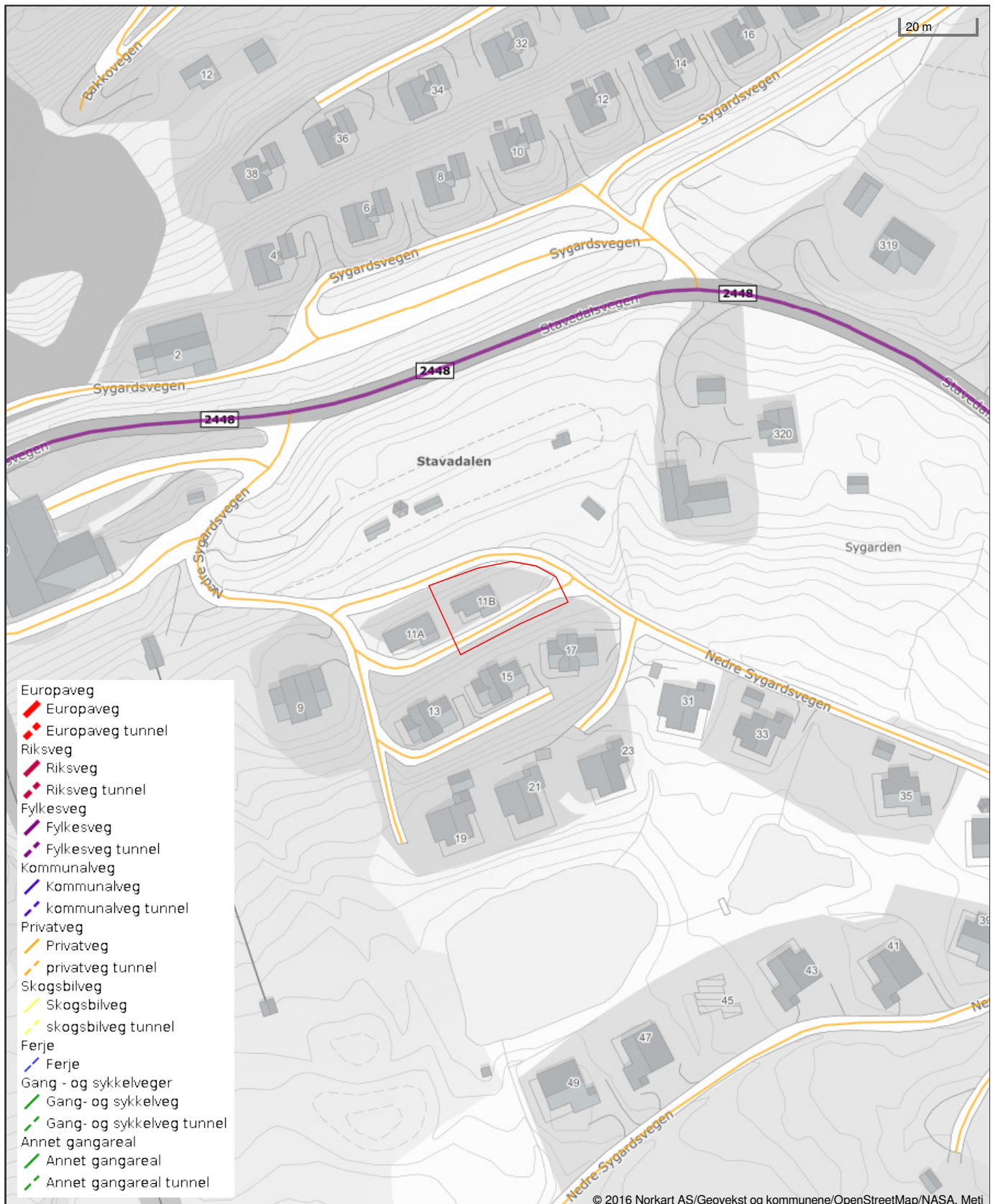
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

**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.



# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 5/272//

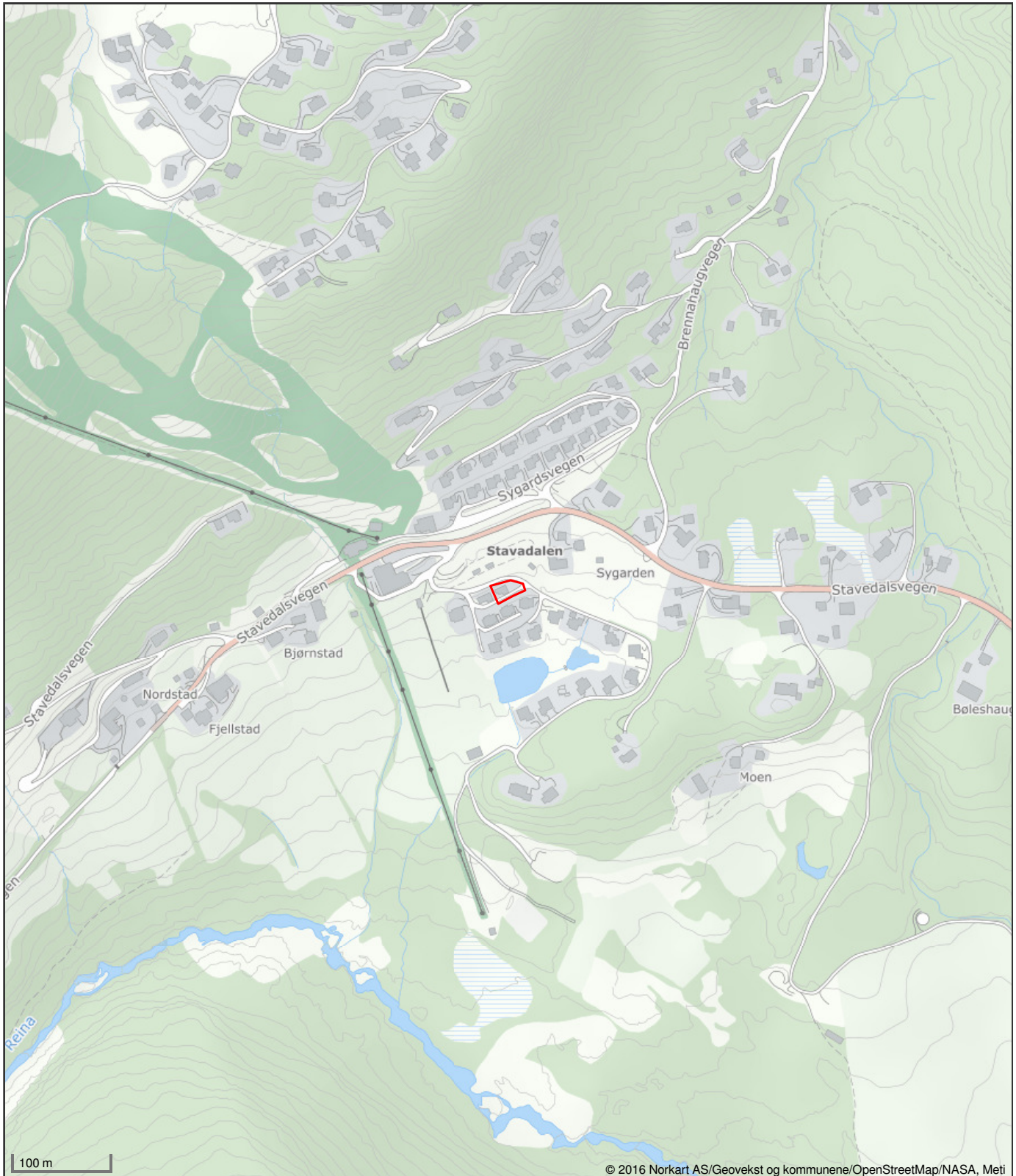


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



# Oversiktskart for eiendom 3449 - 5/272//



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.

**Fra:** Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>

**Sendt:** torsdag 12. mars 2026 14:43

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

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

**Emne:** Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201260014 Nedre Sygardsvegen 11B - gnr. 5, bnr. 272  
(Ideell andel 1/1) i Sør-Aurdal kommune

Hei

Kan ikke finne at vi har noe aktivt målepunkt registrert på Nedre Sygardsvegen 11B,  
heller ikke registrert på Gottenborg.

Mvh

**Sør Aurdal Energi AS**

Ingunn Dokkebakke

Kundekonsulent

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

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 5, Bruksnummer 272 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	20.02.2026 kl. 10.36
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	20.02.2026 kl. 10.35

---

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Nedre Sygardsvegen 11 B**  
Gatenr: **1253**  
Kommune: **SØR-AURDAL**  
Postkrets: **2933 REINLI**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/121643-1/200 02.02.2026 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00  
VEDERLAG: NOK 500 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**GOTTENBORG PER ERIK**  
FØDT: 02.08.1950 IDEELL: 1/2  
**GOTTENBORG UNNI BEATE ENGER**  
FØDT: 24.08.1949 IDEELL: 1/2

### HEFTELSE

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

#### Heftelser i eiendomsrett:

2026/136629-1/200 04.02.2026 **PANTEDOKUMENT**  
13:59  
Beløp: NOK 600 000  
Pantlaster: VALDRES SPAREBANK  
ORG.NR: 937 888 759  
ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

2025/1501156-1/200 08.12.2025 **REGISTRERING AV GRUNN**  
14:31  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 5  
BNR: 183  
ELEKTRONISK INNSENDT

## **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.

# Nabolagsprofil

Nedre Sygardsvegen 11B

## Høyde over havet

785 m



## Offentlig transport

Stavedal 6 min   
Linje 310 0.4 km

## Avstand til byer

Fagernes 31 min

Gjøvik 1 t 19 min

Oslo 2 t 22 min

## Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Bagn 11 min

IONITY Bagn 12 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 79 m
- 802 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Stavadalen skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Reinli Stavkyrkje 6 min

Valdres Golfklubb 20 min

Hellebekk turistsenter 37 min

## Sport

Reinli skule gymsal 6 min   
Aktivitetshall 5.9 km

Reintun Forsamlingslokale 6 min   
Aktivitetshall 5.9 km

## Dagligvare

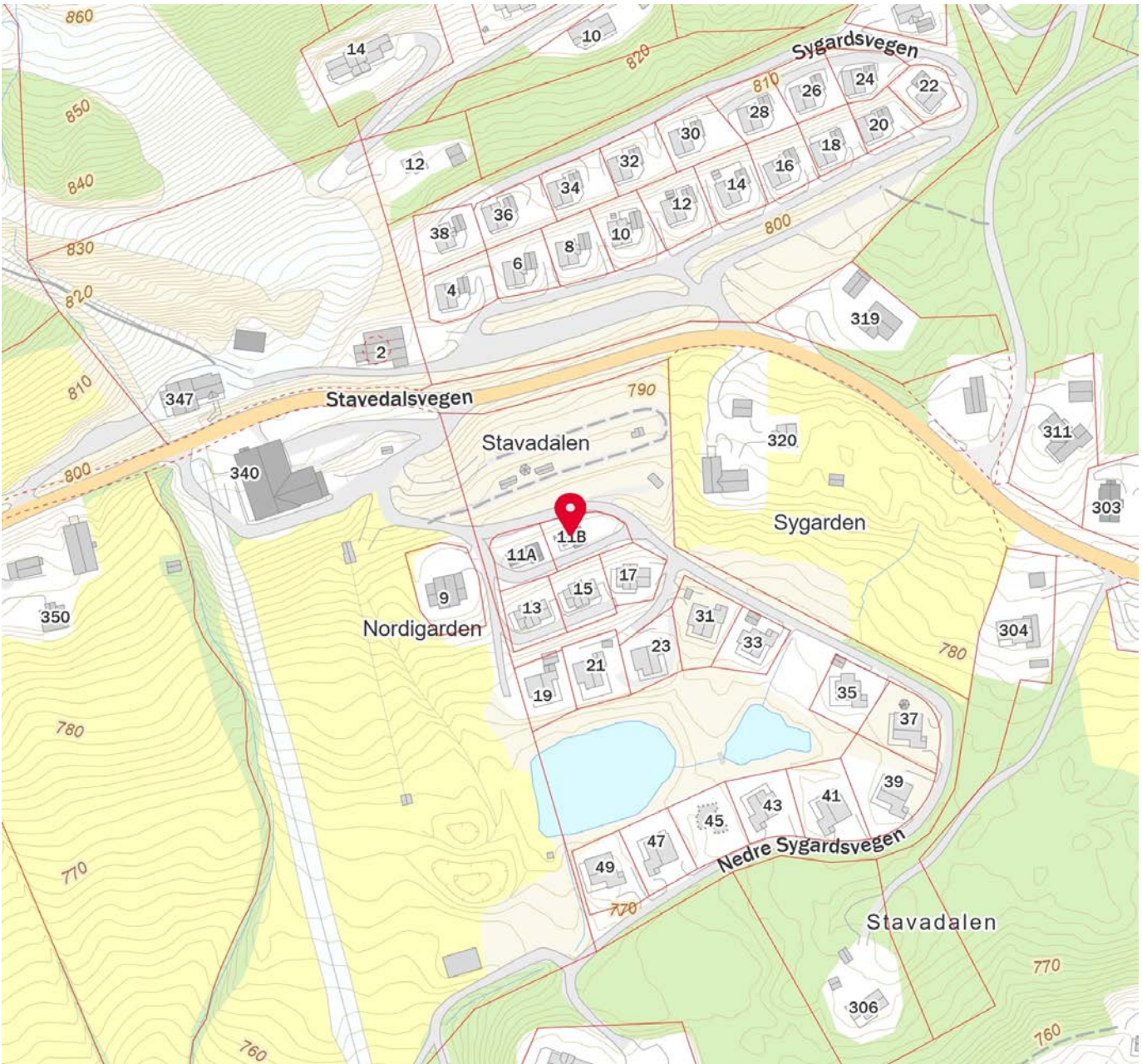
Coop Prix Bagn 11 min   
PostNord 9.9 km

Spar Bagn 12 min   
Post i butikk 10.4 km

## Varer/Tjenester

Valdrestunet 12 min

Bagn Apotek 12 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

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



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Sygardsvegen 11B  
2933 REINLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Celine Høyne Fjeld**Telefon:** 473 92 955  
**E-post:** celine.hoyne.fjeld@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre