PRIVATMEGLEREN
VALDRES

SØBEKKSETERVEGEN 269

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 11.06.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 16.04.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Informasjon om ferdigattest

Festekontrakt

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

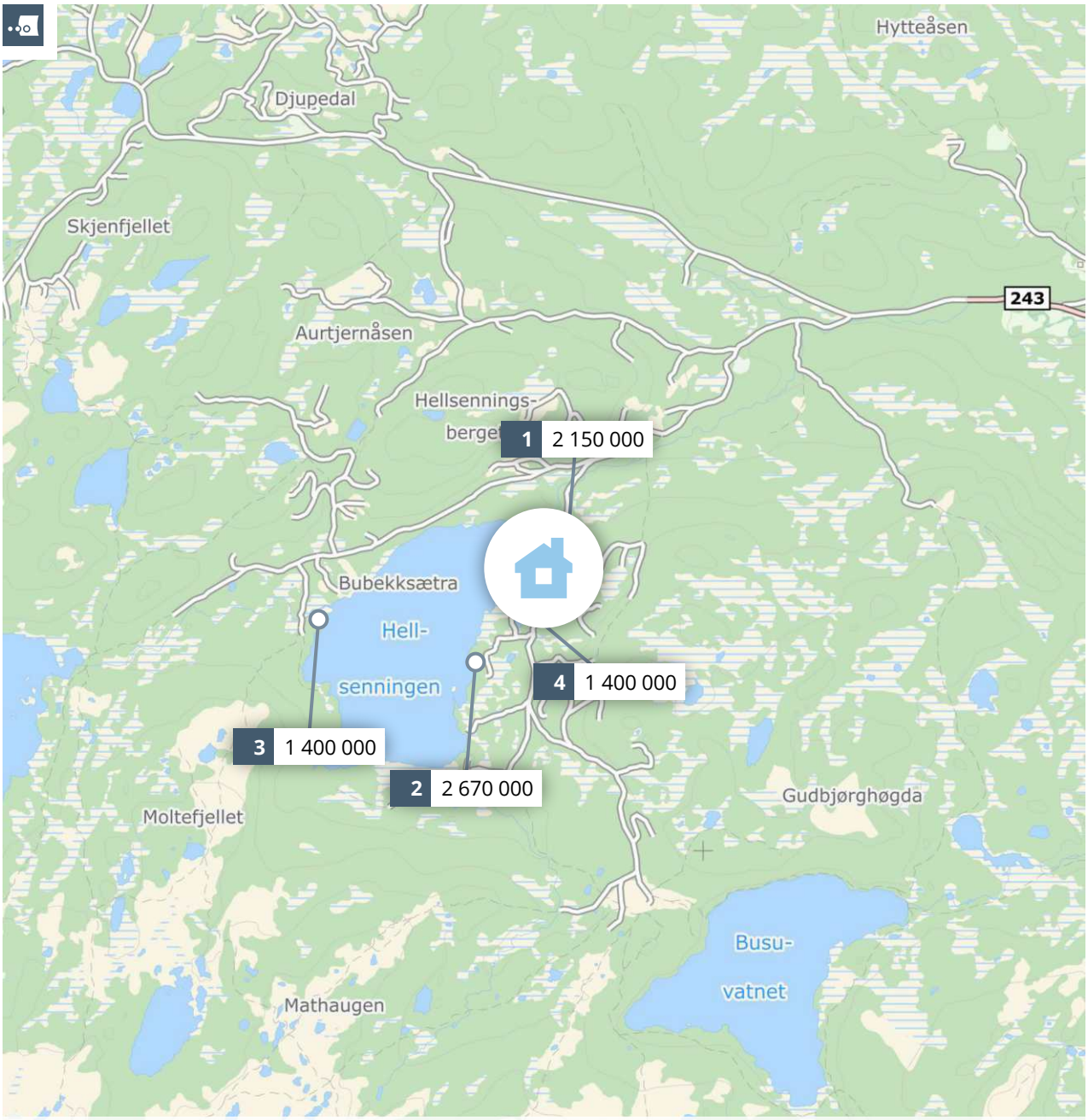
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØBEKKSETERVEGEN 269

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 19.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marit Nystuen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1967

GNR 89 BNR 6 FNR 45 SNR 0 KOMMUNE 3449 SØR-AURDAL GRUNNKRETS HEDALSFJELLET

Verdivurdert til

1 900 000

-	1 900 000	26 389
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	14 m²	- m²	58 m²	- m²	3 m²
Tomt					2 000 m²	
Byggeår					1967	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søbekksetervegen 256 101 m² 1963 2 022 m² 3 sov	26.07.2021	1 990 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**21 287**
2 Søbekksetervegen 319 81 m² 1974 1 997 m² 3 sov	15.09.2025	2 490 000	**2 670 000**	0	2 670 000	**32 963**
3 Hellsenningsvegen 190 32 m² 1935 2 307 m² 2 sov	04.08.2025	950 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**43 750**
4 Søbekksetervegen 283 44 m² 1966 1 994 m² 2 sov	17.10.2022	1 100 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**31 818**

Søbekksetervegen 269 ligger idyllisk til like ved fjellvannet Hellsenningen i Hedalen. Her kan du finne roen omgitt av vakker natur og frisk luft. Området byr på gode turmuligheter hele året, og kanskje frister det å prøve fiskelykken? Vinterstid går scooterpreparerte skiløyper kun 50 meter fra eiendommen som er koblet på løypenett som kan ta deg milevis avgårde i det nydelige Hedalen-landskapet. Eiendommen har gode solforhold og flott utsyn over Hellsenningen, så her ligger alt til rette for å skape seg et hytteparadis ved et fjellvann. Hytta har innlagt strøm og vann gjennom privat vannforsyning og avløp.

Overbygd inngangsparti ønsker deg velkommen til hytta. Innendørs finner man i hovedsak heltregulv med lakkert/behandlet overflate. I entré er det i dag skap hvor man bl.a. finner eiendommens varmtvannsbereder. Hytten er delstylet av Sånn. AS v/Karine Bragerhaug for salg.

Videre kommer man inn i hyttens stue. På veggene i stuen er det trepanel og det samme i himlingen. God takhøyde sørger for god romfølelse i stuen og rundhøvlede tømmeråser i himlingen bidrar til den gode hyttestemningen. I stuen finner man peisovn av nyere type. Vi gjør obs på at det i følge tilstandsrapport er avvik på peis/ildsted og at tiltak bør gjennomføres før peisen tas i bruk. Stuen fremstår som romslig og har flere soner for møblering. Vinduer og verandadør med stort glass sørger for lysinnslipp og gir også fin utsikt over innsjøen innenfra.

Fra stuen er det videre adkomst til kjøkken i delvis åpen løsning. Kjøkkenet ligger i del av hytten som ble tilbygd i 1994, og denne delen ligger et par små trappesteg ned fra opprinnelig del. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med malte og profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask av metall. Her er det integrert komfyr med koketopp, innfelt kombiskap kjøl/frys samt smal oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det også installert peisovn tilkoblet pipe av lettklinkerelementer med innerrør og forblending av naturstein. Vi gjør oppmerksom på at det i tilstandsrapporten er rapportert avvik på eiendommens ildsteder. Fra kjøkkenet er det også adgang opp til praktisk lagerhems via stigetrapp. Utgang til romslig terrasse finner man både fra stue og kjøkken.

Fra kjøkkenet er det videre adkomst til hyttas baderom. Rommet er ikke bygd som fullverdig våtrom, her finner man tregulv og trepanel på vegger. Gulvet har sluk men er uten fall, og bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusjkabinett og servant i rommet samt noe skapplass for oppbevaring. Vegg i vegg finner man eiendommens toalettrom. Her er det gulvmontert klosett samt installert servant.

Rett ovenfor bad og toalettrom finner man ett av hyttas tre soverom. Dette har plass til dobbeltseng. De to andre soverommene har adkomst fra gang ved stue. Her er det ene soverommet møblert med plassbygd seng med køyeseng. Det tredje soverommet er i dag møblert med to plassbygde køyesenger som gir eiendommen godt med sengeplasser som passer perfekt om man vi ha familie og venner på besøk.

Hytta har romslig terrasse med adkomst både fra stue og kjøkken. Her er det god plass til utemøblering og her frister det å kunne nyte utsynet over Hellsenningen mens man puster den friske, klare fjelluften og nyter livet. Deler av terrassen har takoverbygg som gir muligheten til å nye utelivet selv om solen ikke skinner. Her finnes også utepeis.

Eiendommen har også praktisk uthus. her er det vedskåle og rikelig med bodplass for lagring og oppbevaring.

Sommertid er det beitende dyr i området, og eiendommen er inngjerdet.

Det er registrert tg3 og t2, tiltak og utbedringer må medregnes. Det henvises til avsnittet sammendrag av tilstandsrapport og selve tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Velkommen til Søbekksetervegen 269!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i HEDALSFJELLET grunnkrets nå

3
fritidsboliger til salgs

1 383 000 Prisantydning i snitt

1.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Fritidsboliger solgt i HEDALSFJELLET grunnkrets siste 12 mnd

14
fritidsboliger solgt

1.9M

1 852 000 Prisantydning i snitt

1 821 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Søbekksetervegen 269 , 3528 HEDALEN
SØR-AURDAL kommune
gnr. 89, bnr. 6, fnr. 45

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19145-1437 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KO1918

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS

VALDRES TAKST & EIENDOM

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom As eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.
Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
finn@valdrestakst.com
906 25 438

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Valdres Takst & Eiendom AS
Øvrevegen 58
3528 HEDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Eiendommen ligger langs Søbekksetervegen ved fjellvannet Helsenningen. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Helsenningen og omkringliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger på ca 845 moh. Bebyggelsen ligger ca 90 meter fra vannkanten på Helsenningen.

Hytte oppført ca 1967 og tilbygd 1994 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse.

Byggetegninger er innhentet og rombruk/ inndeling ved befaringen er noe annerledes enn det tegninger viser. Terrasser er ikke medtatt på plantegninger. Det er utført etablering av pipe i opprinnelig del uten at dette er omsøkt.

Bygget har innlagt vann, avløp og strøm. Det er privat vann og avløpsanlegg.

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

Det er registrert tg3 punkter vedrørende blant annet etasjeskillller/ bjelkelag, pipe/ ildsted, renner og beslag, terrasse, krypkjeller, manglende avstand brennbart materiale til feieluke, toalettrom og membran i hyttebad.

Rom med dusj er ikke bygget som fullverdi våtrom, bruk av vann må skje med forsiktighet.
Det er utført hulltaking i vegg fra gang mot bad uten funn av fuktighet eller skader.

Generelt for bygget er det slik at det har noe bygningsdeler på ca 31-59 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthusbygget er opplyst oppført i 1996, kommunen har ikke tegninger eller annen dokumentasjon i forbindelse med oppføring av bygget.

For detaljer vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig del av bygget har punkt fundamenter. Under tilbygg er det ringmur av betong på stedlig masser.
Taktekkingen består av torvtak med underlagsmembran.
Torvholdstokk festet med metllvinkler langs takfot.
Takrenner av tre med kjetting ned løp. Rundt pipe er det best av metall i overgang takk. Piper er forbundet med naturstein over tak.
Bygget består av tømmer kasse i opprinnelig del og tilbygg i stavlaft.
Hytta er kledd med trepanel stående utvendig. Ukjent løsning i forhold til isolering.
Takkonstruksjon med åser og mønedrager. Isolering med mineralull. Det er lufte spalter over kubbing mellom sperrer.
Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.
Hoved dør av tre av stalldør type, malt utvendig overflate. Sylinderlås. Terassedører med brystning og glassfelt.
Terrasser er bygd med bjelkelag anlagt på punkt fundamenter. Bjelkelag er anlagt på bærebjelker som igjen ligger an på punktfundamenter. Terrassegulv av imponer terassebord. Rekkverk med stående panel og grov topp bjelke.
Ved inngang er det terrasse med skifer tekke.
Fra terrasse til terreng er det treet trapp av impregnerte materialer. Trapp uten rekkverk
På terrassen i stuenden er det plassert en vedfyrt peis inne under tak.

INNVENDIG Gå til side

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert / behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Normal bruksslitasje og sollys påvirkning.
Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert / behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.
Bjelkelag over kryprom anlagt på ringmur og punktfundamenter. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med stubbloft anlagt på stubbloftslekter festet til underkant bjelker.
I opprinnelig del er det pipe av lettklinker elementer med innerrør. Ubehandlede overflater Det er tilkoblet peisovn av nyere type til pipa. Sotluke på siden mot soverom.
I tilbygg er det pipe av lettklinker elementer med innerrør med forblending av naturstein. Det er åpen peis og vedovn tilkoblet pipa. Sotluke på badesiden av pipa.
Kryprom inne i ringmur og mellom Pilar punkter under opprinnelig del. Kryprom under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.
Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler. Dør mot gang med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Tregulv, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et fullverdi våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusjkabinett og servant i rommet.
Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.
Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.
Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.
Det er etablert dusjkabinett og servantskap med servant i rommet.
Ved renovering av rommet vil det være naturlig å bytte/ skifte ut innredning og installasjoner.
Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg og luftevindu. Ingen tilluftsløsning.
Det er ikke registrert andre unormale forhold / målbar fukt ved hulltakingspunkt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte og profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask av metall. Normal bruksslitasje.
Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Rommet har gulv av tregulv og vegger med panel. Det er toalett og servant montert i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i bygget består av kobberrør tilbggingstidspunkt.
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra alder ca 19 år. Avløpsrør nærmer seg tidspunkt hvor normal levetid er halvert. Behov for tiltak for å forebygge skader vil komme.
Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.
Varmtvannbereder på 50 lplassert i skap i gang/ vindfang.
Elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Utenpåliggende ledningsnett, kontakter og brytere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Terreng rundt bygget har gressdekket og naturlig vegetasjon.
Utvendige avløpsrør består av plastrør og vannlendninger består av plastrør. Røranlegg i grunn til septiktank og borehullsbrønn med alder ca 19 år. Alder satt ut fra tidspunkt utslippstillatelse.
Septiktank nedgravd på plassen utenfor hytta består av glassfibertank.
Tomta er inngjerdet med skigard og annet tregjerde. Ved innkjøring er det grindstolper og tre grinder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Hytta har terrasser og utvendige trapper med krav til rekkverk.
Bygget har slukkeutstyr og røykvarslere.
Bygget har rømningsveier via 3 dører.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m²
Totalpris	2 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegninger. Dagens rombruk avviker noe fra innhentede tegninger. For eksisterende del er det ikke tilgjengelig plantegning. Terrasser rundt hytta er ikke inntegnet på innhentede tegninger.

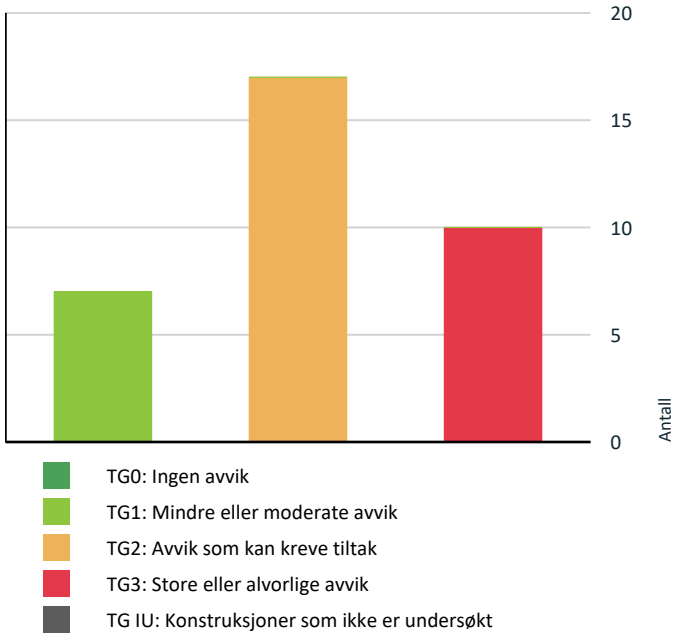
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Bygget er vurdert som oppført uten byggetilatelse.

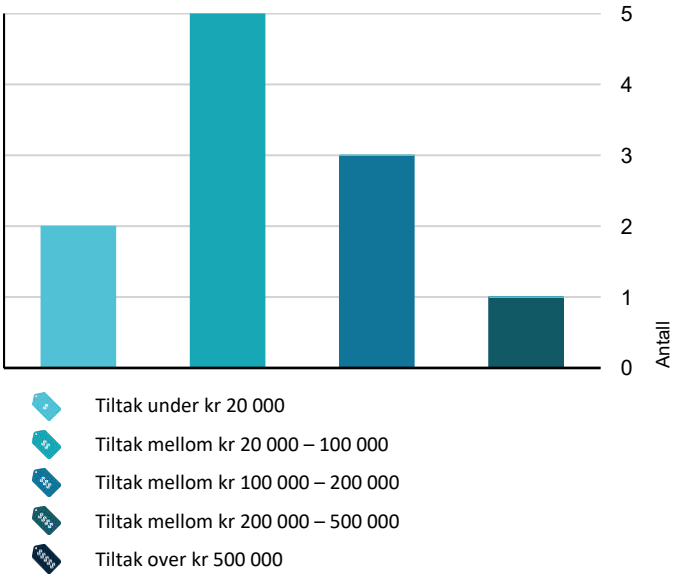
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaring er foretatt av takstmannen alene

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

Fasader er kun inspisert fra terreng.
Kun deler av kryprom er inspisert. Inspeksjonen er kun foretatt fra kanten av bygget, det er ikke krabbet rundt i kryprommet.
Kryprom under tilbygg mangler tilgang.

For tilgang til uthus er hengelås klippet og ny montert.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.
Det presiseres at deler av årlige kostnader er stipulert da opplysninger ikke er gitt.
Oppdragsgiver har gitt beskjedent med opplysninger om objektet dette med fører at tidspunkt for modernisering og tiltak ikke er sikre. Avvik kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



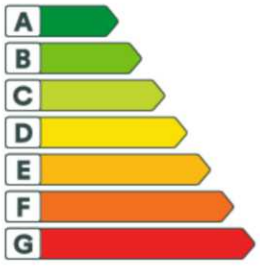
Beskrivelse

Energiattest(/ merking er gjennomført og rapport er lastet opp på saken

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel der festeavtale er inngått februar 1967.

Anvendelse

Standard
Hyttestandard med innlagt strøm, vann og avløp.

Vedlikehold
Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på ca 59 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg og renovering av opprinnelig hytte
2007	Modernisering	Lagt inn vann og avløp i henhold til utslippstillatelse.
2007	Modernisering	Lagt inn strøm

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av torvtak med underlagsmembran. Torvholdstokk festet med metllvinkler langs takfot.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekking er ca 32 år gammel ut fra opplysninger om renovering og tilbygging.
Det er registrert noe fi\uktinnsig ved piper. Det er registrert noe sig i deler av torvtekking.
Det er registrert tendenser til råte i torvholdsstokker.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det bør vurderes utbedring eller utskifting av torvholdsstokker med råtetendenser for å hindre videre skadeutvikling.

Fuktinnsig ved piper og sig i torvtekking bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vanninntrenging, råteskader og redusert levetid på taket.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av tre med kjetting ned løp. Rundt pipe er det best av metall i overgang takk. Piper er forbundet med naturstein over tak.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert lekkasjer fra takrenner. Deler av takrenner er noe gjengrodd.
Beslag mangler innfrest kant i pipe. Spor et lekkasjer rundt piper innvendig.
Takrenner lekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt utbedres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Takrenner og beslag må renses og utbedres eller skiftes for å stoppe lekkasjer og sikre god vannavrenning. Manglende innfrest kant i pipebeslag bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og videre skader på piper og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader på både tak, pipe og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget består av tømmer kasse i opprinnelig del og tilbygg i stavlaft. Hytta er kledd med trepanel stående utvendig. Ukjent løsning i forhold til isolering.

Vurdering av avvik:

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

Byggemåte tilsier at kledningen normaltsett ikke har synlig ventil/lufting.
Treverk er stedvis i kontakt med terreng, pågående fuktopptak.
Kledning er stedvis misfarget grunnet sprut fra lekkasjer takrenne. Det er registrert noe sprekkdannelser deler av kledning.
Retningsavvik på vegger/ konstruksjoner er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, samt sørges for at treverk ikke er i direkte kontakt med terreng for å redusere risiko for fuktskader og råte.
Misfarget og skadet kledning bør utbedres eller skiftes ut. Noe utskifting må påregnes.
Det bør vurderes å gjennomføre oppretting av retningsavvik.
Konsekvensen av manglende lufting og fuktopptak er økt risiko for råte, redusert levetid på kledningen og behov for hyppigere vedlikehold.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon med åser og mønedrager. Isolering med mineralull. Det er lufte spalter over kubbing mellom sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen har begrenset ventilering da luftig spalter er delvis tettet med isolering. Det mangler vindsperre over isolasjon. På tilbygget mangler netlonrør eller tilsvarende sperre for fugler og lignende i luftespalte. Mus og skadedyr har tilgang til konstruksjonen.
Konstruksjonen er ikke dokumentert last dimensjonert.
Det er tettet med musebørster mot åpninger mot tømmervegger i opprinnelig del. Forholdet indikerer aktivitet av mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, og luftespaltene må holdes åpne for å sikre tilstrekkelig lufting.
Det bør monteres vindsperre over isolasjonen, samt netlonrør eller tilsvarende sperre i luftespalten for å hindre tilgang for fugler og skadedyr.
Sjekk av eventuelle museskader i konstruksjonen anbefales.
Konstruksjonen bør vurderes av fagperson for å sikre at den er tilstrekkelig dimensjonert for aktuelle laster.
Begrenset ventilering kan føre til fuktskader, råte, og økt risiko for skadedyr, samt redusert levetid på takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon på dimensjonering gir usikkerhet om konstruksjonens bæreevne.









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygget har vinduer med trekarmer, sidehengsling og koblede 1 pluss 1 lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Deler av vinduer tar i karm ved åpning.
En del vinduer med misfarging på karmer.
Utvendig omramming med trebrett og lister. Det er registrert glipper mellom vannrett og vindu. Svak løsning da vann kan renne ned mellom vindu og trebrett.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten å ta i karm, for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.

Misfargede karmer bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og råteutvikling.

Glipper mellom utvendig omramming og vindu bør tettes for å forhindre vanninntrenging, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoved dør av tre av stalldør type, malt utvendig overflate. Sylinderlås. Terassedører med brystning og glassfelt.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoved dør og terrassedører gliper mellom karm og dør blad. Terrassedør stue tar i karm. Vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørene bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, samt for å lette åpning og lukking.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for trekk, varmetap og redusert komfort, samt mulig slitasje på dør og karm over tid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser er bygd med bjelkelag anlagt på punkt fundamenter. Bjelkelag er anlagt på bærebjelker som igjen ligger an på punktfundamenter. Terrassegulv av imponer terassebord. Rekkverk med stående panel og grov topp bjelke.
Ved inngang er det terrasse med skifer tekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasser har en del retningsavvik/skjevheter. Pilarer er skjeve. Bærebjelker ligger stedvis dårlig an på pilar punkter og er stedvis ligger de ikke an på fundamenter. Svikt i gulv registrert.
Terrasse med skifer har sprekkdannelser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å rette opp retningsavvik og skjevheter, samt sikre at bærebjelker ligger tilstrekkelig an på pilarene for å hindre videre setninger og svikt i gulvet.
Sprekker i skiferdekket bør utbedres for å unngå vanninntrenging og frostsprengning med påfølgende skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere setninger, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Fra terrasse til terreng er det treet trapp av impregnerte materialer.
Trapp uten rekkverk



TG 3 **Andre utvendige forhold**

Beskrivelse

På terrassen i stuenden er det plassert en vedfyrt peis inne under tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Plassering av utepeis inne på treterrasse under tak er vudert som brannfarlig løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utepeisen må ikke benyttes inne på terrassen da dette vil kunne forårsake brann og røykproblematikk. Peisen må flyttes til brannsikkert sted og sikres slik at den ikke kan forårsake brann ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert / behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.
Normal bruksslitasje og sollys påvirkning.





TG 2 **Overflater - 2**

Beskrivelse

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med lakkert / behandlet overflate. Himlinger og vegger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

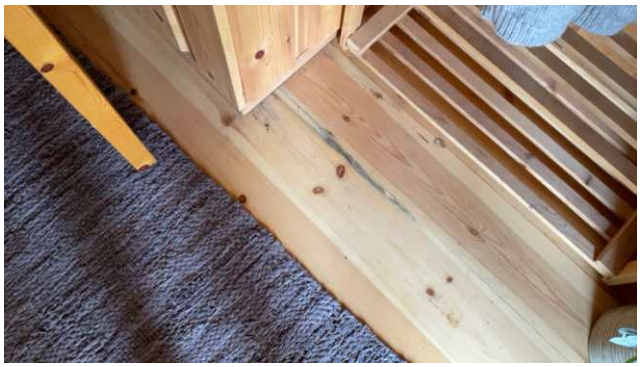
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert misfarging etter fukt på gulv blant annet i gang. Det er også misfarging i himlinger rundt piper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av overflater med misfarging etter fukt, spesielt på gulv i gang og i himlinger rundt piper.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skjulte fuktskader og videre forringelse av materialene.
Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle underliggende fuktproblemer.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bjelkelag over kryprom anlagt på ringmur og punktfundamenter.
Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med stubbloft anlagt på stubbloftslekter festet til underkant bjelker.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

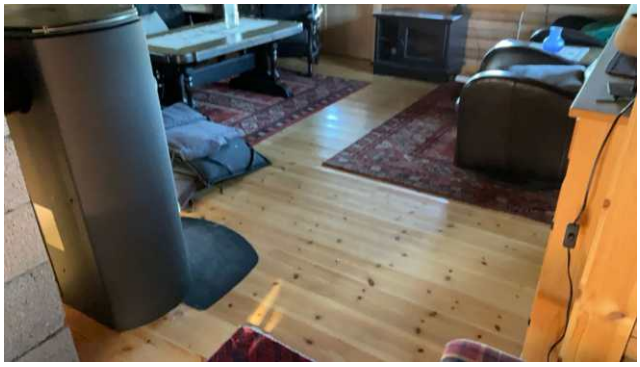
På sjekk punkt i stue opprinnelig del er det høydeforskjell på cirka 6 cm i tilbygg er det valgt måle punkt i gang mot gammel. Høydeforskjell målt til 4,5 cm.
Knirk i gulv ved gange er registrert.

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene for å oppnå jevnt gulv og redusere risiko for skjevbelastning, knirk og fremtidige skader på gulvkonstruksjonen.
Utbedring knirk bør gjennomføres, kan indikere fuktproblematikk i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I opprinnelig del er det pipe av lettklinker elementer med innerrør. Ubehandlede overflater Det er tilkoblet peisovn av nyere type til pipa. Sotluke på siden mot soverom.
I tilbygg er det pipe av lettklinker elementer med innerrør med forblending av naturstein. Det er åpen peis og vedovn tilkoblet pipa. Sotluke på badesiden av pipa.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Peis med brannfarlig løsning manglende tykkelse bakvegg mot treverk. Peisen har i tillegg noe sprekkdannelser.Kan ikke benyttes.
Sotluker er montert med kort avstand til brennbart materiale.
Pipe i opprinnelig del er etablert rett på tregulv uten understøttelse og fundament.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å hindre brannfare.

Brennbar konstruksjon må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minimum 300 mm, for å redusere risikoen for antennelse ved rensing eller bruk.

Peis med manglende tykkelse på bakvegg mot treverk må ikke benyttes før forskriftsmessig brannsikring er etablert, da dagens løsning utgjør en betydelig brannrisiko. Må rives.

Pipe i opprinnelig del må tas ned og tilstrekkelig understøttelse og fundament må etableres for å unngå ytterligere setningsskader enn det som allerede er oppstått. Manglende tiltak kan føre til alvorlige konstruksjonsskader og økt fare for brann.

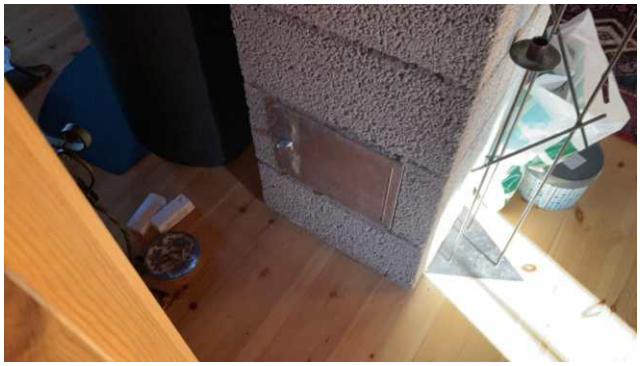
Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feiing og tilsyn av piper/ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiing er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Kryprom inne i ringmur og mellom Pilar punkter under opprinnelig del. Kryprom under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert aktivitet av mus i bjelkelag ved tekniske installasjoner i gang. Det mangler fuktsperre mot grunn. Det mangler tilgang til deler av kryprom. Treverk er stedvis i kontakt med terreng. Fuktproblematikk er registrert. Noe stubbloft er synlig fra kanten av opprinnelig del. Noe stubbloft har løsnet fra innfesting, vurdert grunnet råte.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet av skadedyr, samt utbedre skader etter tidligere aktivitet.

Fuktsperre mot grunn bør etableres for å redusere risiko for fuktproblemer og råteskader.

Tilgang til hele kryprom bør etableres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.

Treverk i kontakt med terreng må isoleres fra bakken for å hindre råte og soppangrep.

Stubbloft som har løsnet bør festes på nytt for å sikre konstruksjonens stabilitet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, sopp, skadedyr, og konstruksjonsskader, samt redusert levetid på bjelkelag og tilhørende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler. Dør mot gang med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Dør mot soverom gammel tar i gulv. Dører generelt tar i karm og er skjeve i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørene bør justeres slik at de går fritt i karm og ikke tar i gulvet. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dører og karmer, samt redusert funksjonalitet.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er ikke bygd som fullverdi våtrom. Tregulv, flatt gulv ut fall og sluk. Trepanel på vegger. Rommet må sees på som et enket hygenerom og ikke et fullverdi våtrom. Bruk av vann må skje med forsiktighet. Det er montert dusjkabinett og servant i rommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har overflater på vegger og himling av trepanel.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu og trepanel i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til vanninntrengning i konstruksjonen og redusert levetid på vindu og veggflater.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har gulv av heltre gulvbord, etablert uten fall og tettesjikt.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende fall og tettesjikt på gulvet for å redusere risikoen for vannskader og fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner. Manglende fall og tettesjikt medfører økt fare for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader over tid.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet er bygd uten sluk og tettesjikt i våtsoner.

Årstall: 1919 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Rommet er bygd uten sluk og mambran/ tettesjikt. Vannsøl på gulv og vegger kan føre til skader på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres sluk og tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonene for å hindre at vannsøl på gulv og vegger fører til fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende tettesjikt medfører høy risiko for vannskader og følgeskader som råte og mugg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert dusjkabinett og servantskap med servant i rommet. Ved renovering av rommet vil det være naturlig å bytte/ skifte ut innredning og installasjoner.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg og luftevindu. Ingen tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør etableres en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både avtrekk og tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



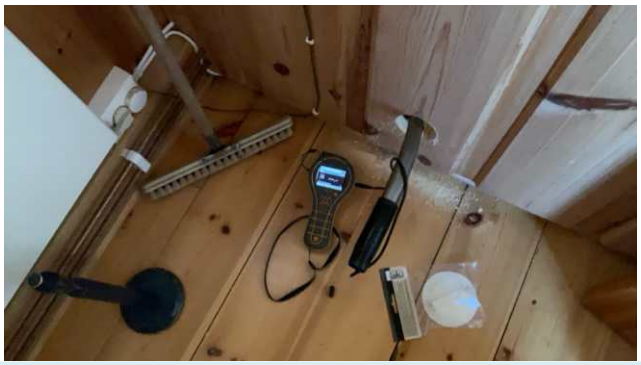


ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke registrert andre unormale forhold / målbar fukt ved hulltakingspunkt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte og profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask av metall. Normal bruksslitasje.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk medfører risiko for opphopning av matos og fukt, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt fare for fuktskader.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har gulv av tregulv og vegger med panel. Det er toalett og servant montert i rommet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidspunkt vedrørende tilbygg ut fra byggetillatelse tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Det er misfarging gulv ved toalett. Ved befaringen er det noe lukt i rommet. Målbar fukt i område med misfarging.

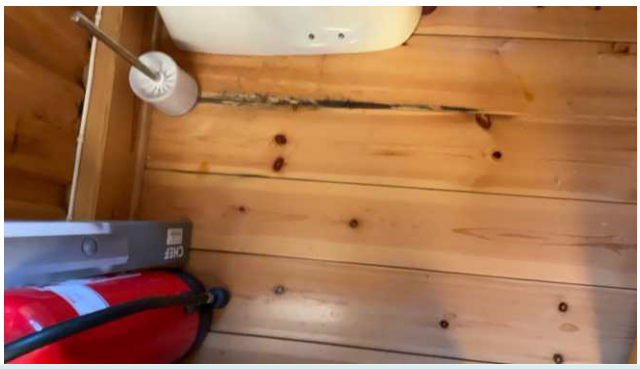
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Misfarging og målt fukt ved toalettet indikerer mulig lekkasje eller fuktskade, og dette bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå videre skadeutvikling, luktproblemer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i bygget består av kobberrør tilbggingstidspunkt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Utslippstillatelse

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert eiring på noen av vannrørene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av vannrørene med irr, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.
Vannrør nærmer seg tidspunkt hvor normal levetid er halvert. Behov for tiltak for å forebygge skader vil komme.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Tg satt ut fra alder ca 19 år. Avløpsrør nærmer seg tidspunkt hvor normal levetid er halvert. Behov for tiltak for å forebygge skader vil komme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Utslippstillatelse



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilering med ventiler og luftevinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på 50 lplassert i skap i gang/ vindfang.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Utslippstillatelse

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra berederen. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elanlegg med sikringsskap med automatsikringer. Utenpåliggende ledningsnett, kontakter og brytere.

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.
   2007 Opplyst av tidligere eiers sønn.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen dokumentasjon

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

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 Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ingen opplysninger om forholdet.

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

Generelt om anlegget

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet elkontroll anbefales, blant annet grunnet manglende dokumentasjon og alder på ca 19 år.

Generell kommentar

Anlegg med noe løse ledninger og manglende dokumentasjon. Undersøkelser med inngrep eller målinger er ikke utført. Takstmann har ikke elkompetanse.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rundt bygget er det områder hvor terreng heller inn mot bygget/ fundament. Her vil vann renne inn under bygget og bli stående rundt fundament.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygget og fundamentet. Dette vil redusere risikoen for at vann samler seg under bygget, noe som kan føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonen.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig del av bygget har punkt fundamenter. Under tilbygg er det ringmur av betong på stedlig masser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Ringmur under hytta er det registrert sprekker og skråriss. Punkt fundamenter under opprinnelig del har skjevheter og setninger. Felles for fundamenteringen er at den har setninger som fører til retnings på konstruksjoner over. Bevegelser gjennom året må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker og skråriss i ringmur samt skjevheter i punktfundamenter bør utbedres for å hindre videre setningsskader og redusere risikoen for ytterligere deformasjoner i konstruksjonen over.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til setningene, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes og fremtidige skader unngås.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bygget har gressdekket og naturlig vegetasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rundt deler av bygget er det delper i terreng mot fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren rundt hele bygget.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot fundamentene, noe som kan føre til fuktskader på grunnmur og konstruksjon.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør består av plastrør og vannlendninger består av plastrør. Røranlegg i grunn til septiktank og borehullsbrønn med alder ca 19 år. Alder satt ut fra tidspunkt utslippstillatelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Utslippstillatelse

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Utvendige avløpsrør har vært isolert, deler av isolasjonen har falt av rørene der disse er synlige.
Deler av type benyttede avløpsrør er av type som kun benyttes innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas kontroll av vannkvaliteten og innhentes dokumentasjon på brønnvannet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannets kvalitet og helserisiko.

Avløpsrør som er synlige utvendig og av type beregnet for innvendig bruk bør skiftes til godkjent rørtype for utvendig bruk, for å unngå økt risiko for skader og lekkasjer.

Isolasjon på avløpsrør som har falt av bør reetableres for å hindre frostskader og redusere risiko for rørbrudd.







TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank nedgravd på plassen utenfor hytta består av glassfibertank.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Utslippstillatelse

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Septiktank er opplyst å være fra tilbyggingsår 1994. Alder er 31 år. Det er ikke tilgjengelig dokumentasjon for anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.

Det er i 2024 innført at det skal gjennomføres tilsyn av private avløpsanlegg, dette er foreløpig ikke gjennomført. Et slikt tilsyn kan føre til pålegg om forbedringer. For eldre anlegg som dette vil dette være en sannsynlig konsekvens. Tiltak og kostnader må forventes.



TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomta er inngjerdet med skigard og annet tregjerde. Ved innkjøring er det grindstolper og tre grinder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er områder av gjerdet som er preget av snølast som har presset gjerdet ned og ut av posisjon. Grindstolper er noe skjeve.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjerdet og grindstolpene bør rettes opp og eventuelt forsterkes for å hindre ytterligere deformasjon og sikre stabilitet. Utbedring må gjennomføres for å sikre at ikke gjerde skaper feller for ville og beitende dyr i området.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og risiko for at gjerdet mister sin beskyttende effekt. Det må avklares med grunneier i området at inngjerdingen er lovlig.





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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hytta har terrasser og utvendige trapper med krav til rekkverk.
Bygget har slukkeutstyr og røykvarslere.
Bygget har rømningsveier via 3 dører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygget har ildsted som er vurdert som brannfarlig i tillegg til avvik på avstander mellom sotluker og brennbart materiale.. Dette gjelder peis etablert i kjøkken. Utepeis på terrasse er plassert på ikke egnet område. Må flyttes og sikres før bruk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Tiltak ildsted/ pipe er omtalt under eget punkt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann og skade på bygningen.
Rekkverk terrasser vil i hovedsak være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk. Skal rekkverk tilfredsstille dagens krav må det forhøyes.
Manglende rekkverk på utvendige trapper må etableres for hindre/ redusere fare for fallulykker.
Det blir normalt sett ikke gjennomført radonmålinger på fritidsboliger. Da NGU sine kartsider viser usikker forekomst kan det likevel være naturlig å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle behov for tiltak.
Når det gjelder flom er avmerkingen på NVE sine aktsomhetskart satt på del av tomta. Behov for tiltak og konsekvens avklares med offentlig myndighet.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår uthus er oppgitt i tidligere takstrapport.

Standard
Uisolert bygg. Meget lav standard

Vedlikehold
Ikke vurdert

Beskrivelse
Uthusbygget er oppført med enkle fundamentpunkt på terreng.

Det er enkelt bjelkelag med tregulv i deler av bygget. Bjelkelaget ligger tilnærmet ned på terreng.

Yttervegger av bindingsverk av enkel type.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer, bestående av sammenskjøtede og laskede bjelker. (ikke lastdimensjonert for snølastkrav i området)

Taktekking av torv med underlag av knotteplast. Vindskier i 2 høyder.

Dør til hoveddel av tredør med hengelåsbeslag. Enkel lemmedør til vedskåle.

Vindu med trekarm og kobla glass.

Noe fast hylleinnredning og dobenk av tre.

Uisolert bygning.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Vindfang, Toalettrom, Stue, Gang

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 050 000**
Fradrag for festet tomt	-	170 000
Konklusjon markedsverdi		**1 900 000**

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 000	20.08.2016	Kr. 6 866	Kr. 170 000

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svarttjernvegen 51 ,3528 HEDALEN 51 m² 2013 2 sov	25-01-2026	2 950 000	**2 950 000**		2 950 000	**57 843**
2	Hellsenningslia 27 ,3528 HEDALEN 77 m² 2009 3 sov	15-03-2021	3 300 000	**3 500 000**		3 500 000	**45 455**
3	Svarttjernvegen 43 ,3528 HEDALEN 79 m² 2012 3 sov	02-11-2025	3 300 000	**3 350 000**		3 350 000	**42 405**
4	Søbekksetervegen 319 ,3528 HEDALEN 81 m² 1974 3 sov	14-09-2025	2 490 000	**2 670 000**		2 670 000	**32 963**
5	Hellsenningslia 30 ,3528 HEDALEN 102 m² 2007 4 sov	30-09-2018	2 990 000	**3 250 000**		3 250 000	**31 863**
6	Søbekksetervegen 283 ,3528 HEDALEN 44 m² 1966 2 sov	16-10-2022	1 100 000	**1 400 000**		1 400 000	**31 818**
7	Søbekksetervegen 309 ,3528 HEDALEN 79 m² 1976 2 sov	30-09-2018	2 200 000	**2 150 000**		2 150 000	**27 215**
8	Søbekksetervegen 256 ,3528 HEDALEN 101 m² 1963 3 sov	25-07-2021	1 990 000	**2 150 000**		2 150 000	**21 287**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader vei og brøyting stipulert	Kr.		6 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.		15 000
Forsikring stipulert	Kr.		6 500
Festeavgift ubekreftet	Kr.		6 800
Kommunale avgifter, (vann, avløp og feiing) eiendomsskatt og renovasjon. Stipulert kostnad. Det presiseres at oppgiitt verdi er stipulert og kan avvike fra faktisk kostnad ut fra forbruk mm.	Kr.		8 600
Kostnader administrasjon	Kr.		1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 915 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**850 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	330 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**860 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

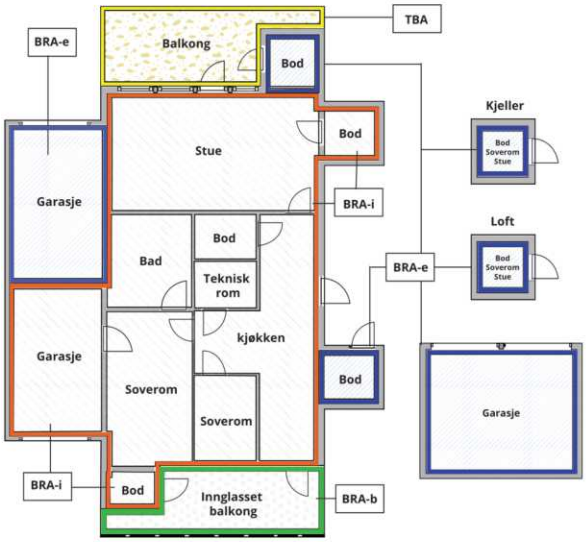
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72			72	58
SUM	**72**				**58**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, vindfang, toalettrom, stue, gang		

Kommentar

Over soverom/ bad er det lagerhems med lav takhøyde. Gulvareal for hems er ikke medtatt da høyde tilsier at hemsen kun er for lagring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegninger. Dagens rombruk avviker noe fra innhentede tegninger. For eksisterende del er det ikke tilgjengelig plantegning. Terrasser rundt hytta er ikke inntegnet på innhentede tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For manglende søknader om tiltak vises det til overstående punkt vedrørende byggetegninger.
Det er utført tiltak med ny pipe i opprinnelig del av bygget. Forholdet er ikke omsøkt.

Uthus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		14		14		3	17
SUM		**14**				**3**	**17**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vedskåle	Bod, bod 2	

Kommentar

Del av uthuset er uten fast gulv og har lav takhøyde, areal for denne delen er ikke medtatt i arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak. Bygget er vurdert som oppført uten byggetilatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For manglende søknader om tiltak vises det til overstående punkt vedrørende byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør
29.5.2026	Finn H. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	89	6	45	0	1980.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Søbekksetervegen 269	20.08.1966	20.08.2026	20.08.2026

Hjemmelshaver
Bråthen Thore Johan

Kommentar
Søk på kommunens kartsider viser at tomtegrenser er merket med stiplede linjer. Dette indikerer at tomtegrenser kun er kopiert inn fra økonomisk kart. Plassering grenser og areal kan ha avvik. Oppmåling anbefales.
Vedrørende festeavgift og tidspunkt for fornying/ justering er dette satt ut fra tidspunkt for inngåelse av festeavtalen. Eksakt festeavgift er ikke opplyst/ dokumentert. Tidspunkt og avgift kan avvike, må sjekkes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Søbekksetervegen ved fjellvannet Helsenningen. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Helsenningen og omkringliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger på ca 845 moh. Bebyggelsen ligger ca 90 meter fra vannkanten på Helsenningen.

Området rundt eiendommen byr på gode tur og friluftsmuligheter med skiløyper vinterstid og turstier på sommerstid. Det er muligheter for fiske ved kjøp av fskekort.

Fra eiendommen er det ca 15 minutters biltur til butikk i Hedalen.

Fra Oslo er det ca 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomvei fra enden av FV243 nord for Åslie. Veien fører inn i områder med hytter og seterbebyggelse. Det er vei med grusdekke inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen er regulert som frittliggende fritidseiendom med bestemmelser regulert etter reguleringsplan H16 og H17 i Sør-Aurdal. Rundt eiendommen er det område regulert som LNFR områder. Frittgående beitebruk må påregnes. Bruker/ eier må sette seg inn i reguleringsbestemmelser gjeldene for område og eiendom.

Om tomten

Tomta / eiendommen består av festet tomt på ca 1990 m2. Tomta ligger i forholdsvis flatt område med noe slak helning mot myrområde som går mot Helsenningen. Rundt bebyggelsen er det noe planert område med gressdekke og naturlig vegetasjon. Tomta er inngjerdet med noe skigard og noe netting gjerde. Inngjerding av tomta er i utgangspunktet ikke tillatt.

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser følgende vedrørende feste av tomta.

1967/559-4/21 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
07.02.1967 GJELDER FESTE
FESTETID: 10 ÅR
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruk av tomta må skje i henhold til gjeldene festeavtale.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart beskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som usikker.
Søk på NVE sine aktsomhetskart viser avmerking for flom på deler av eiendommen/ tomta. Det er ikke avmerking for skred eller snøras på eiendommen/ tomta.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent, ikke opplyst				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2026	Ikke tilgjengelig for gjennomgang	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.04.1994		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KO1918

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3449 Gnr.: 89 Bnr.: 6 Fnr.: 45 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Søbekksetervegen 269
Gatenr:	1163
Kommune:	SØR-AURDAL
Postkrets:	3528 HEDALEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.04.2026 kl. 22.10

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.

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1995/8017-1/21 28.12.1995	HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Fritt salg BRÅTHEN THORE JOHAN F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

Heftelser i festerett:

1967/559-4/21 07.02.1967	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE

Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/1842572-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0540 GNR: 89 BNR: 6 FNR: 45

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260044
Addresse	Søbekksetervegen 269		
Postnr.	3528	Sted	HEDALEN
Selgers navn	Thore Johan Bråthen		
Selgers navn	Marthe Haavind		
Selgers navn	Tone Bråthens dødsbo v/bostyrer advokat Marthe Haavind		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Tone Bråthen og Thore Johan Bråthen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Marthe Haavind*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

E-post: postmottak@sor-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
22.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	45	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

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.

Sopl. kr. 75.-

Dagbok nr. 559 1967 7/12
Valdres sorenskrivarembete
Side 1 av 2 sider.

7/11.

Tomt nr I3.

BYGSELKONTRAKT

Undertegnede, Erik Nerbye .....
født 30/3 - 1918 og undertegnede, ...
.John H. Guldahl, ... født, .25/2 - 1928. .....
er blitt enige om følgende bygselkontrakt:

1. Erik Nerbye som eier av gnr. 89 bnr. 6 i Sør-Aurdal (nedenfor benevnt eieren) bortleier til ...Ingeniör John H. Guldahl. ..... (nedenfor benevnt leieren) en parsell for et tidsrom av 10 - ti - år regnet fra .20. august .1966..

Parsellen er oppmålt, og dens areal er ..2da. .....
Da det er felles beite i trakten, kan parsellen ikke inngjerdes.

Parsellen ligger mellom Helseningen og Sörbeksetervegen. Grensen begynner i nedsatt hjörneröis 3m. fra Sörbekksetervegen ved et lite bekkeseg og går i nord- vest lit mere vestlig retning 35 m. til nedsatt hjörneröis. Derfra går grensen i nord- öst mere nordlig retning 59 m. til nedsatt hjörneröis. (Denne grenselinje ca. 90 m. fra vannet). Grensen går fra sistnemte pungt i syd- öst mere östlig retning 37 m. til nedsatt hjörneröis 3 m. fra vegen. Videre går grensen etter vegkanten i syd syd- vest retning 60 m. til utgangspungtet.

2. I årlig avgift betales kr. 300.- .....
kroner .Tre hundre. ..... som erlegges forskuddsvis for et år ad gangen, første gang . hösten 1966. . . . Som sikkerhet for avgiften har eieren 1. prioritets panterett i de hus som til enhver tid befinner seg på parsellen (samt i leieretten).

Leieavgifter følger Statistisk Sentralbyrås levekostnadsindeks. Regulering i forhold til denne indeks foretas hvert 10. - tiende - år, og leieavgiften skal gå opp eller ned med like mange prosent som levekostnadsindeksen. Foruten til levekostnadsindeksen skal hensyn tas til tomteverdien i strøket.

Levekostnadsindeksen pr. I. juli 1965. . legges til grunn.

3. På parsellen kan oppføres 1 - en - hytte med uthus. Plasering av hus må godkjennes av eieren. Hus og leierett må ikke overdras til forening eller institusjon, men kan likevel overdras til private. Alle hus skal ha håndverksmessig utførelse. Tomt eller tomtefelt må være godkjent av bygningsrådet og kommuneingeniøren. Før bygging blir satt i gang, må tegning av hytta med fargeforslag og planløising av vatn og kloakanlegg vere godkjent av bygningsrådet og kommuneingeniøren.

Grunneieren gjir for senere utbygging fri den nødvendige grunn for vann, kloakk og stolpefeste for elektriske ledninger o.l.

4. De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp, eies av grunneieren.

Leieren avgjør hvilke trær han ønsker skal hugges. Parsellen skal ikke snauhugges. Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til gene for nabotomt. Grunneieren har rett til å komme frem med skogsvirke over parsellen i nødvendig utstrekning.

5. Leieren har rett til fremkjøring av byggematerialer og ved, samt fremtidig rett til fremkjøring av denslags såvel over hovedbølet som over andre parseller i tomtestrøket, med tilsvarende plikt for denne parsell. Ved kjøring skal påsees at det gjøres minst mulig skade/ulempe, og hvis slik påføres i nevneverdig utstrekning, skal skadevolderen rette på skaden.

Alle tomteeiere skal ha rett til i fornøden utstrekning å legge sti over andre parseller. Kun en sti skal brukes til hver parsell. Den skal legges etter naturlig trace, mest mulig gjemt fra bebyggelsen. Leieren har rett til å få anvist parkeringsplass av grunneieren ved Sørbekkseterveien.

Alle parseller i strøket skal ha rett til å hente vann fra forekommende bekker og tjern, med nødvendig adkomstvei. Bekker og tjern må ikke forurenses, og på hver tomt må det sørges for at avfall o.l. ikke blir liggende til gene for naboer, og at god orden iakttas.

6. Ved leietidens utløp har leieren rett til å forlange leien fortsatt for nye 10 - ti - årsperiode mot å gi eieren beskjed senest 6 måneder før hver 10 - ti - årsperiodes utgang.

Angående regulering av leien vises til punkt 2 foran.

Skulle leien opphøre skal bygsleren fjerne sine eiendeler innen ett år.

7. Eieren vil sørge for at hovedbølets nå påhvilende pantegjeld frafaller pant i de rettigheter leieren har ervervet ved nærværende kontrakt.

8. Bygsleren betaler utgifter til oppmåling, stempling og tinglysing.

9. Denne bygselkontrakt er underskrevet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene får ett. Leierens eksemplar vil av Erik Nerbye bli innsendt for å få det tinglyst.

Hedalen, den 20/8-1966.

Som eier: Erik Nerbye. Som bygsler: [illegible]

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 04.05.2026

Salg av eiendommen gnr. 89, bnr. 6, fnr. 45 i Sør-Aurdal

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til oystein.granhus@privatmegleren.no

Festeavgift	årlig kr. 6.193,-
Restanse festeavgift	Kr. 2.193 for 2024, sendt krav til bort
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	20.08.2026
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	Nei
Eierskiftegebyr	Nei
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Valdres

ecit
ECIT Valdres AS
Storebruvegen 3
2930 Bagn
Org.nr. 912 683 052

4/5-26 Inger Olea Digene

Øystein Granhus

Mobil: +47 91 53 17 71
E-post: oystein.granhus@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Sør-Aurdal kommune

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Svein Haugen
3528 HEDALEN

Byggherre (navn, adresse)

Thore Bråthen
Grans allé 25
3039 DRAMMEN

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	89	6	45	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
18.04.94	Tilbygg	Fritidsbolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Byggningsrådet	04.05.94	94041

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Tingvoll	Sør-Aurdal Kommune Teknisk etat
Dato 21.12.94	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett **5137** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-90

SØR-AURDAL KOMMUNE **MØTEBOK**

SAK.NR	ORGAN	MØTEDATO	SAKSBEHANDLER	ARKIV
	Bygningssjefen	27.04.94	Kristen Finmark	89/6 f 45
94041	Bygningsrådet	04.05.94		

BYGGESAK FERDIGBEHANDLET I MEDHOLD AV DELEGASJON.

Eiendommens navn og gnr, bnr.: 89/6 feste nr. 45

Identnr. kommunale avgifter:

Navn: Thore Bråten
Adresse: Grans alle 25
Postnummer og sted: 3039 Drammen
Telefonnummer: 32800692

Dato søknad: 18.04.94.

Type byggemelding: PBL § 93.

Byggets art: Fritidsbolig
Arbeidets art: Tilbygg
Bebyggelsens størrelse: ca. 36 m2.

Byggegebyr: 1446,-
Byggetillatelse dato: 27. april 1994.

Beliggenhet: Hedalen

Spesielle merknader:

BYGNINGSSJEFENS VEDTAK:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 86 godkjenner bygningssjefen oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på eiendommen 89/6. Godkjennelsen er gitt på følgende betingelser.

* 1. Det tas forbehold om eventuelle bemerkninger i forbindelse med nabovarslingen, da fristen for dette ennå ikke er utgått.

* 2. Saksbehandlingsgebyret må være innbetalt.

* Dette er forhold byggherren selv må forsikre seg om er ordnet før tillatelsen blir gyldig.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK:

Saken ble referert.

Rett utskrift

utskrift til:
Thore Bråten, Grans alle 25, 3039 Drammen.
Svein Haugum, 3528 Hedalen.

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84

☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

SØR-AURDAL KOMMUNE
Teknisk etat
Mottatt: 18.04.94
Arkiv nr. 89/6 f.nr. 45

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
SØR - AURDAL

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 89 | Bnr. 6 | Festenr. 45 | Seksjonsnr.
Adresse HEDALEN

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv: TILBYGG TIL HYTTE

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☐ Garasje ☒ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv:

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: THORE BRÅTEN	Navn: SVEIN HAUGUM
Adresse: GRANS ALLE 25	Adresse:
Postnr.: 3039 Poststed: DRAMMEN Tlf.: 32806912	Postnr.: 3528 Poststed: HEDALEN
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.: 61349190
Dato: 15/4-94 Underskrift:	Dato: 15/4-94 Underskrift: SVEIN HAUGUM.

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)
- [x] Ja [ ] Nei
- Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt
- [x] Ja [ ] Nei
- Tomteareal:

3. Avstander

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
ca. 150-200	ca 20	10

- Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [ ] Ja [x] Nei
- Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [x] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[x] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[x] Nei	

5. Byggegrunn
- [ ] Fjell [x] Sand [ ] Annet .....
- [x] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?
- beskriv:

6. Fundament
- [x] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet .....
- [ ] Bankett/såle
- beskriv:

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet
- [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [x] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
- beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)
- [ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg
- Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [x] Nei
- Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [x] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)
- [ ] Selvdrenering [x] Kultgrøft [ ] Rør
- Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann
- Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [x] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)
- Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [x] Nei
- Flystøyproblemer? [ ] Ja [x] Nei
- Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)
- Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [x] Nei
- Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	/	/	
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	[x] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[x] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet	[x] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[x] Ved [1] Oljefyranlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyranl./el. [5] Oljefyranl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner TRE 2"x8" 20cm ISOLASJON
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner RINGMUR 25 cm
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 2"x4" 10 cm ISOLASJON DELVIS LAFT + STAV/KLEDNING
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner KOBLEDE VINDUER 2 LAGS.
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) 2"x4" REISVERK + PANEL
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims 2"x8" + 2"x2" FOR LUFTING. PANEL + TORV Takets, loftets ventilasjon m.v. 5 cm LANGS ALLE LANGVEGGER. Taktekking ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater + PLAST OG TORV

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12

Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41 - rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2 - tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42 - grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 43 - bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 44 - trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45 - heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46 - sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47 - ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48 - elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49 - røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51 - bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 52 - lydforhold.	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53 - varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54 - tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

GJENPART AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
84	6	45	

Eier/fester: THOR BRÅTEN

Adresse: 3039 DRAMMEN

Til bygningsrådet i: SØR-AURDAL

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Søknad om delingstillatelse**

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:

☐ bolighus ☒ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske

☐ naturvern ☐ offentlig friluftsområde ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☒ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring

☐ Annet -beskriv

Byggets art

☐ Bolig ☒ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml. lokale ☐ Driftsbygning landbruk

☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Annet -beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelseplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor: -adresse SØR-AURDAL

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift
HEDALEN	15/4-94	SVEIN HAUGUM.

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-93

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

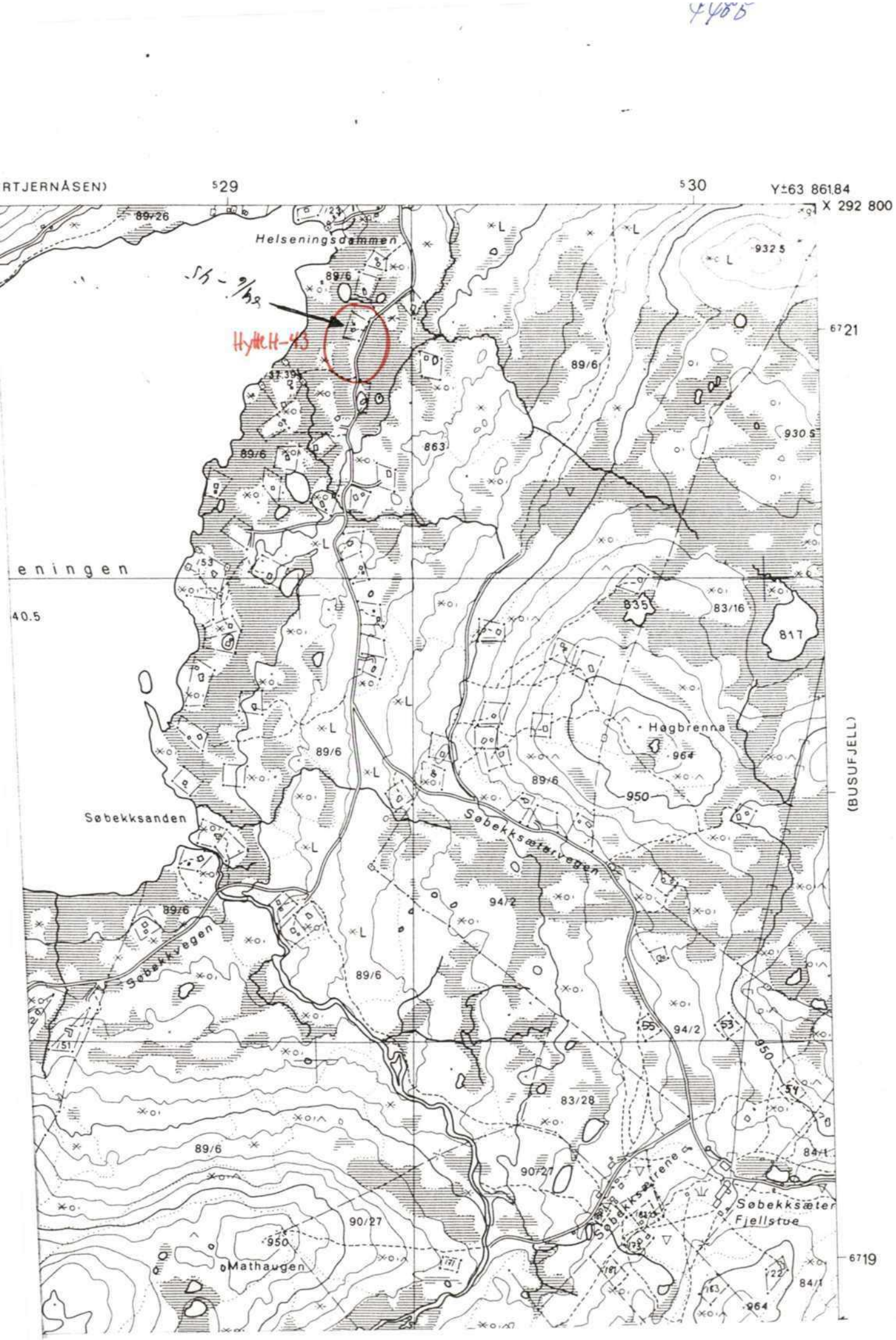
Nabo/gjenboer eiendom	Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel
Gnr. 89 Bnr. 6 Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn ARNE NERBY	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse 3528 HEDALEN	Adresse HEDALEN Postnr. 3288 - sted HEDALEN	500	Dato Sign.
Gnr. 89 Bnr. 6 Festenr. 44 Seksjonsnr.	Eiers/festers navn KNUT HØGFOSS	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse 3528 HEDALEN	Adresse 3500 HØNEFOSS Postnr. 3500 - sted HEDALEN	1.	Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse Postnr. - sted		Dato Sign.

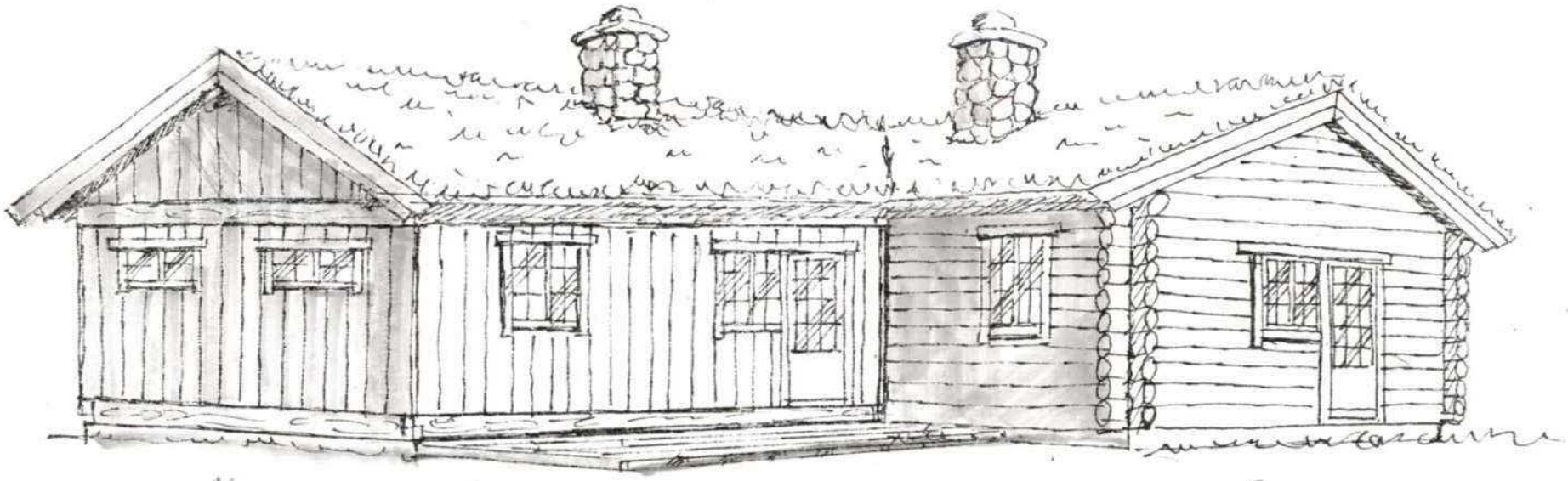
Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

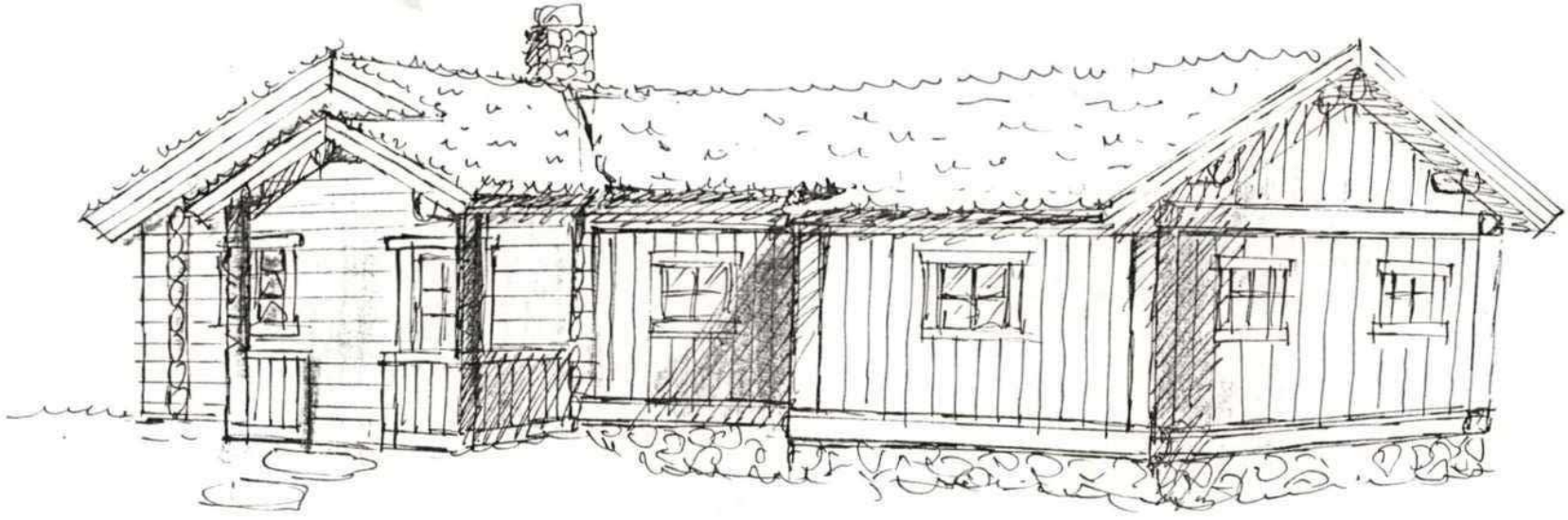
Samlet antall sendinger:

Sign. Tom Bergum

BAGN C
18.04.94
2930

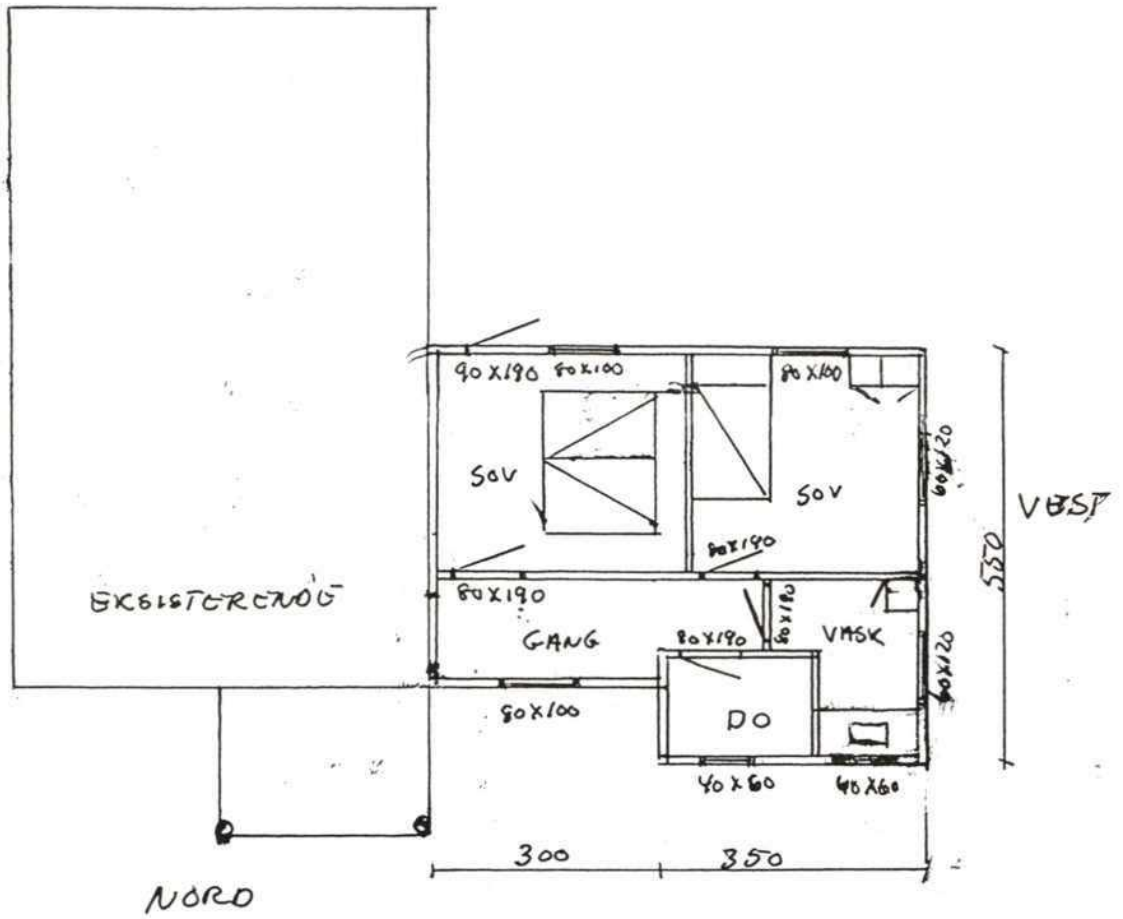

RTJERNÅSEN)
529
530
Y±63 861.84
X 292 800
Helseningsdammen
Hytte H-43
6721
6719
(BUSUFJELL)
eningen
40.5
Søbekksanden
Søbekksætervegen
Søbekksætrene
Søbekksæter
Fjellstue
Mathaugen
Høgbrenna
89/6
89/26
90/27
94/2
83/16
83/28
84/1
863
835
817
964
950
930 5
932 5


V
S



SØR.

ØST



NORD



FASADE NORD

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	45	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 980 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K004
Navn	Teinvassåsen - Søbekkseter
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 980 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R074
Navn	Omregulering H16 og H17
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/186/Vedtatte%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 204 m^2 **Formål** Kjøreveg

Revidert reguleringsplan for H16 og H17 - Plan ID: 0540R074

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret: 22.06.2017, sak 031/17

Forslagsstiller: **Hedda Hytter AS, på vegne av grunneiere:**
83/115 Øyvind Bakke, Ellen Marie Heiene m. flere
89/6 Arne Nerbye

Planfremstiller: **Sivilarkitekt MNAL Jon Haug**

0. GENERELT

Planens formål er dels å rette opp den gjeldende reguleringsplanen som ble vedtatt i 2002, dels er formålet å legge til rette for bygging av fritidsboliger, som fortetting/utvidelse av eksisterende tomtegrupper. Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense som vist i plankartet datert 10.01.2017.
Disse bestemmelser er utfyllende bestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene gitt i Kommunedelplanen for Teinevassåsen-Søbekkseter godkjent 17.12.2015, og er i noen tilfelle en skjerpelse av disse.

Planen er utarbeidet etter § 12-3 som detaljert reguleringsplaner der planområdet er delt i arealer med følgende formål:

Etter § 12-5:

Bebyggelse og anlegg :

Sosi-kode 1121 Frittliggende fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Sosi-kode 2011 Kjøreveg
Sosi-kode 2080 Parkering
Sosi-kode 2010 Veg (adkomst til tomt)
Sosi-kode 1542 Renseanlegg for avløpsvann

Landbruks- natur og friluftsområder

Sosi-kode 5100 LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift m.m
Sosi-kode 5600 Område for kulturmiljø og kulturminner

Etter § 12-6:

Angitt hensynssone

Sosi-kode 560 Område for bevaring naturmiljø

1. BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE REGULERINGSOMRÅDER:

1.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1.1 Areal for frittliggende fritidsbebyggelse

1.1.1.1 Utnyttelse

Prosent bebygd areal av tomta (%BYA) skal ikke overstige 15 prosent (dvs. BYA=15%).På hver tomt kan det innenfor denne ramme bygges èn hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m2 BRA. Utomhus parkerings-areal på 30 m2 skal inngå i bruksarealet. Dersom bestemmelsene i pkt 1.1.1.2 nedenfor kan oppfylles, kan største bygning på tomta være inntil 200 m2 BRA. Anneks kan være inntil 50 m2 BRA. Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m2 BRA.
Anneks og uthus skal plasseres nær hytta i naturlig tun og tillates ikke fradelt.

1.1.1.2 Plassering og utforming av bebyggelsen

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene.

Bebyggelsen skal være i en etasje, ha rektangulær hovedform med saltak og ha møne i bygningens lengderetning.

Den enkelte bygning på tomta skal ikke være større i areal på ett plan enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom laveste og høyeste hjørne der bygget skal ligge er 1,6 meter. Ønskes det større bebygget areal må dette fordeles på flere bygg. Alternativt kan tillates avtrappede nivåer i den enkelte bygning dersom løsningen som helhet vurderes å ligge innenfor vanlig byggeskikk.
Høyde fra overkant gulv til terreng skal ikke overskride 100 cm.
Oppfyllinger av terreng på mer enn 100 cm for å oppnå tillatt høyde til overkant gulv tillates ikke.

Møneretning for de enkelte ubebygde tomter er vist med symbol på hver tomt i plankartet. Møneretning for hovedbygg skal da følge denne retning. Noen tomter har to retningssymboler. Det betyr at hovedbygg kan ha en av disse møneretninger. På bebygde tomter skal ny bebyggelse ha møneretning som følger eksisterende hovedbyggs møneretning eller vinkelrett på denne.

Bebyggelsen skal underordne seg landskapet og plasseres lavt i terrenget. Bebyggelse som sees i sammenheng skal ha felles hovedkarakter.

Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Bebyggelse i samme tomtegruppe skal ha tilnærmet samme takvinkel. På bebygde tomter skal ny bebyggelse ha samme takvinkel som eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsens mønehøyde skal for nyregulerte tomter ikke overskride 6 meter over planert terreng (målt i hht teknisk forskrift) . Høyde fra overkant gulv til underkant taksperre ved raft skal ikke overstige 240 cm. Oppstogo er ikke tillatt.

Bebyggelsen skal beskyttes mot radon i grunnen ved radonsperre der det ikke er dokumentert at grunnen er radonfri.

1.1.1.3 Utvendige terrasser.

Terrasser som ikke ligger under hovedbyggets tak skal ligge på terreng og fundamenteres med oppfylling og evt. natursteinsmur. Dersom terrenget fylles opp mer enn 70 cm fra eksisterende terrengnivå skal arealet som ligger over regnes inn i utnyttelsesgraden for eiendommen. Fyllinger skal tilsåes.

1.1.1.4 Fargesetting og materialbruk

Bebyggelsens fargesetting skal være med mørke farger i grå til gråbrune fargetoner. Gulbrune, rødbrune og andre farger skal ikke benyttes. Vindusomramming og vindskier på tak skal ha samme farge som resten av hytta mens vindusrammer kan ha avvikende farger i mørke til middels mørke valører
Taktekking skal være i mellomgrå til mørk grå matte materialer eller torv. Utvendige materialer i bebyggelsen skal forøvrig være tre, stein eller torv.

1.1.1.5 Ubebygd areal på tomta

På ubebygd areal på tomten skal opprinnelig vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Noe tynning for adkomst, parkering og utsikt kan foretas så lenge landskapskarakteren ikke endres. Endring av eksisterende terreng på tomta andre steder enn ved adkomst, parkering og evt. terrasse i forbindelse med hytta er ikke tillatt. Oppsetting av gjerder, portaler, flaggstenger og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt (se punkt 1.1.1.6). All beplantning skal utføres med trær og vegetasjon som er vanlig i området.

1.1.1.6 Tekniske anlegg

De nye byggeområdene i planen legges opp for høy standard, med strøm, innlagt vann og utslipp til felles renseanlegg.

Vannforsyning skal skje fra borehull med lite pumpehus. Dette kan plasseres i LNFR-område.

Forutsetningen er at anleggene planlegges og utbygges i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og godkjennes av de kommunale myndigheter. Dessuten må det ikke være til ulempe for vannforsyning for andre tomter. Naturterrenget utenfor tomta (LNFR-områder) skal ved ledningsgraving tilbakeføres med eksisterende vegetasjon og skal ikke tilsåes med gresstyper som ikke er stedegne. Før felles anlegg kan bygges ut skal kommmunen ha godkjent en samlet oversiktsplan for utbygging av de tekniske anlegg i området.
Vanlig utedo er ikke tillatt.

Eventuelle nødvendige tiltak for forebygging mot skadelig overvann skal utføres som privat anlegg.

Det skal ikke monteres TV-antenner (inkludert parabol) over mønehøyde på hyttene.

All bebyggelse skal være forsynt med hovedvarmekilde for fornybare brenseltyper (ved, pellets eller lignende).

1.1.1.7 Byggesøknad

Byggesøknad skal inneholde alle relevante opplysninger for å kunne vurdere om bestemmelsene er oppfylt. På situasjonsplanen skal vises plassering av bygninger terrasser og evt. parkeringsareal,. Fasader og snitt skal vise eksisterende og nye terrenglinjer rundt bygninger og terrasser.

1.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1.1.2.1 Areal for kjøreveger

Adkomstveien til planområdet skjer fra Søbekkseterveien som reguleres i 15 m bredde. Kjøreveger internt i planområdet reguleres i 8 m bredde, med 4 m veibane. Vegene skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Der veg krysser vassdrag stilles krav om vassdragsteknisk tilfredsstillende utforming av disse, samt krav til dimensjonering for en 200-års flom

1.1.2.2 Areal for parkering

Det er beregnet 2 parkeringsplasser for hver eiendom. På eiendommer som grenser til privat felles veg skal det i planområdet anlegges parkering på egen grunn.

1.1.2.3 Areal for veg

Disse vegene er felles eller egen adkomst til enkelte eiendommer. De kan opparbeides i inntil 3 m bredde, og være kjørbare frem til enkelte eiendommer for tilhørende eiere.

1.5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

1.5.1 LNFR– areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift mm.

Arealet skal disponeres av grunneier, men kan brukes av almennheten som tur- og friluftsområde når det ikke er konflikt med formålet. Skiløyper kan anlegges i området.

I området skal tillates plassering av trafo, graving for jordkabel og vann og avløpsledninger etter traseer som på forhånd skal være godkjent av kommunen. Alle gravearbeider skal skje med tilbakeføring av eksisterende vegetasjon i gravetraseene når ledningene er lagt.

Øvrige konstruksjoner eller andre inngrep som ikke samsvarer med reguleringsformålet er ikke tillatt. I en avstand av 20 m på hver side av alle vassdrag i området er det ikke tillatt med noe inngrep i eksisterende vegetasjon.

1.6 ANGITT HENSYNSSONE

1.6.1 Område for bevaring av kulturmiljømiljø

Deler av den gamle setervegen til Søbekkseter som ikke er i bruk for adkomst til bebyggelse, skal bevares i opprinnelig stand. Området reguleres i 5 meters bredde.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Universell utforming

Ved alle tiltak i planområdet skal universell utforming i tiltaket vektlegges så langt det lar seg praktisk gjennomføre.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

I forbindelse med at ny bebyggelse etableres i planområdet skal veien til og i planområdet opparbeides i tilfredsstillende stand med møteplasser i hensiktsmessig avstand der det er behov for det, slik at hyttetrafikk og anleggstrafikk kan skje uten fare.

Adkomstveg, parkeringsareal og nødvendig infrastruktur (vei, parkering, nødvendige tekn anlegg i hh byggesøknad (vann, avløp og strøm-forsyning) skal være etablert frem til den enkelte eiendom før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

2.3 Kulturminner

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

2.4 Renovasjon

Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon transportert til godkjent plass.

Oslo 21. februar 2017 Sivilarkitekt MNAL Jon Haug

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Sluttbehandling formannskap og kommunetyret den 16.09.2010

INNHOLD

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

"LESEFORKLARING"

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

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

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

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9

Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

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

Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende relevante tekniske anlegg og samfunnstjenester er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

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

Universell utforming § 11-9 nr 5
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

Leke- ute- og oppholdsplasser §11-9 nr 5
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteoppholdplasser på minimum 25 m² pr boenhet i nærheten av boligene.

Grønnstruktur § 11-9 nr 6
Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved vassdrag, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt.

Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø § 11-9 nr 7
Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter.
Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1

§ 2.1 Fritidsbebyggelse § 11-7 nr 1

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

Utnytting
På hver tomt kan det bygges èn hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m^2 BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m^2 inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m^2 BRA. Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 50 m^2 BRA.
%BYA<15% dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15 %.
Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

For områdene benevnt som F5, F19 og F58 i plankartet gjelder følgende:
På hver tomt kan det bygges èn hytte, et anneks og et uthus med samlet utnytting på inntil 150 m^2 BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m^2 inngår i bruksarealet.
Største bygning inntil 100 m^2 BRA.
Prosent bebygd areal (%BYA) av tomta skal ikke overstige 15% (%BYA<15%).
Mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå skal ikke overskride 5 meter. For tomter i skrånende terreng skal høyden referere seg til planert terreng.

Tomtestørrelse
Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.
Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

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

Tak
Nye bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.
Lengderetningen skal følge høydekotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning på alle bygg.

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

Lokalisering
Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området. Bebyggelsene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter i terrenget. Oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates ikke over 1000 moh, eller

i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

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

Estetikk og natur
Ny bebyggelse skal gis god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mtp material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder samt tilpasses de omgivelsene den inngår i. Fasadematerialer skal fortrinnsvis være basert på naturlige materialer som tre og stein. Utvendige farger skal være relativt mørke og tilpasses omgivelsene. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
Portaler, flaggstenger og vindmøller tillates ikke, og kun skorsteiner kan stikke over taket.

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

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

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

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

Inngjerding av hytter bør ikke tillates. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m^2 i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer på inntil 700 m^2. Forholdet avklares i reguleringsplan. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer samt beitebruk tillegges vekt.

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

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

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

§ 2.2 Sentrumsformål § 11-7 nr 1

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

§ 2.3 Råstoffutvinning § 11-7 nr 1

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

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

§ 2.4 Små vannkraftverk

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

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

§ 2.5 Campingplasser

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

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG § 11-7 nr 2

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

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

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

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

§ 3.2 Strenghetsklasser for avkjørsler § 11-10 nr 4

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Fritidsbebyggelse i LNFR 11-9 nr 5

På hver tomt kan det tillates èn hytte, ett anneks og ett uthus med samlet bruksareal på inntil 150 m^2 BRA, med største bygning inntil 100 m^2 BRA. Samlet utnytting på frittliggende anneks og uthus skal ikke overskride 50 m^2 BRA.
Utomhus parkeringsareal på 30 m^2 inngår i bruksarealet.
%BYA<15%, dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15%.

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

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

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

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

§ 5. BÅNDLEGGING § 11-8 bokstav d)

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

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

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

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

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

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE § 11-7 nr 6 og § 11-11 nr 2 og 5

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

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

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

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende boliger innenfor 100 meters sonen, skal samlet bygningsmasse på tomten ikke bli større enn 150 m² BRA. Det kan tillates ett frittliggende uthus på inntil 20 m² BRA og en garasje på inntil 50 m² BRA.

- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m² BRA, største bygning inntil 80 m² BRA. Det kan tillates et frittliggende uthus på 20 m² BRA.

- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygg.

- Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

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

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

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

- Øyvass-/Buvassfaret
- Høleravassdraget
- Muggedøla
- Aurdøla/Urula

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

§ 7. FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

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

Se også rekkefølgekrav i § 1.

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

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

Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

Boligbebyggelse:

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

Fritidsbebyggelse:

1. Svarttjern hyttefelt, godkjent 29.03.84 og stadfestet 03.07.84
2. Fledda hyttefelt, egengodkjent 30.04.92
3. Briskevollen, egengodkjent 22.06.95
4. Hellebekken hytteområde, egengodkjent 14.05.98
   Bebyggelsesplan for 25/4, egengodkjent 17.01.00
5. Liastølfjellet hytteområde, egengodkjent 01.10.98
6. Høvreslia hytteområde, egengodkjent 31.08.00
7. Blomstølen hytteområde, egengodkjent 28.06.01
8. Bøven/Ellingsæter hytteområde, egengodkjent 28.06.01
9. Stavadalen, hytter og alpinanlegg, egengodkjent 30.08.01
10. Område H16 og H17 ved Helsenningen, egengodkjent 22.11.01
11. Ølnessetrene hytteområde, egengodkjent 20.03.03
12. Område H14 Teinevassåsen, egengodkjent 26.06.03

13. Bøhnsæter, egengodkjent 29.01.04
14. Område H13 Teinevassåsen, egengodkjent 27.05.04
15. Liastølen, egengodkjent 03.02.05
16. Vassfarporten hyttegrend, egengodkjent 20.10.05
17. Makalausfjellet hytteområde, egengodkjent 21.06.07
18. Reguleringsplanforslag for Valhall, vedtatt 05.11.2009

Bebyggelsesplaner innen Kommunedelplan for Teinevassåsen:
H 1 Egengodkjent 20.01.04
H 2 Egengodkjent 18.04.01
H 4 Egengodkjent 27.05.08
H 6 Egengodkjent 23.05.06
H 7 Egengodkjent 06.06.00
H 8 Egengodkjent 14.08.01
H 9 Egengodkjent 15.08.00
H 10 Egengodkjent 14.08.01
H 11 Egengodkjent 09.03.04
H 12 Egengodkjent 06.11.01
H 15 Egengodkjent 24.08.04
H 18 Egengodkjent 07.11.00

Sentrumsformål:
Bagn sentrum, egengodkjent 17.12.87
Begnadalen sentrum, egengodkjent 08.09.05

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

Industri:
Reguleringsplan:
Begna industri og service, stadfestet 17.10.83

Andre:
Vassfarfoten turistsenter, egengodkjent 17.12.87
Vassdragssenteret, Begnadalen, egengodkjent 22.06.95

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

Det kan være en del eldre fylkesvegplaner, som ikke er med i oversikten over.

KOMMUNEDELPLAN TEINVASSÅSEN/ SØBEKKSÆTER

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

INNHOLD

§	Beskrivelse	Side
	Leseforklaring	4
§ 1	**GENERELLE BESTEMMELSER**	4
	Krav om reguleringsplan	4
	Rekkefølgekrav	4
	Universell utforming	5
	Grønnstruktur	5
	Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø	5
	Avklares og belyses i videre reguleringsarbeid	5
§ 2	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**	7
	Fritidsbebyggelse	7
	Utnytting, utbyggingsvolum og estetikk mm.	7
§ 3	**LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**	9
	Landbruks-, natur og friluftsformål samt reindrift	9
	Fritidsbebyggelse i LNFR	9
§ 4	**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**	10
§5	**HENSYNSSONER**	11
	Faresone skred	11
	Sone båndlagt etter Kulturminneloven	11
	Sone med krav om felles plan	11
	Sone med særlig hensyn til naturmiljø	11
§6	**FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER**	11
	Eksisterende planer som fortsatt skal gjelde	12

”LESEFORKLARING”

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

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

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

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9

Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-3 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Tiltak, som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-4, kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan.

Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende relevante tekniske anlegg og samfunnstjenester er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer:

- energiforsyning
- transport
- vegnett, herunder trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- helse- og sosialtjenester
- friområder
- samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon, forurensning i grunn
- vannforsyning, herunder slukkevann
- Vann- og avløpsplan

Universell utforming § 11-9 nr 5
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirksomhet.

Grønnstruktur § 11-9 nr 6
Det tillates kun bygge- og anleggstiltak i friområder som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved vassdrag, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som er berørt.

Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø § 11-9 nr 7
Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter.
Dyrka mark skal ikke bebygges.

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

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

- Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter.
- Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.
- Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 100 Bq/m3 med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.
- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1
§ 2.1 Fritidsbebyggelse vist i byggeområde § 11-7 nr 1
Utnytting, utbyggingsvolum, estetikk mm. § 11-9 nr 4, 5 og 6

Utnytting
På hver tomt kan det bygges èn hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m^2 BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m^2 inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m^2 BRA. Anneks inntil 50 m^2. Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m^2 BRA.
Prosent bebygd areal av tomta (%BYA) skal ikke overstige 15 prosent (dvs. %BYA<15%)
Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.
Anneks skal plasseres nær hytta i naturlig tun og tillates ikke fradelt.
Antall tillatte *enheter* skal angis i reguleringsplan. Dvs hvor mange tomter/ hytter det reguleres til innen hver enkelt plan (for å kunne håndtere seksjoneringssaker).

Rekkefølgekrav for byggeområde F1
Fritidseiendommer kan ikke tas i bruk før infrastruktur for strøm er etablert.

Tomtestørrelse
Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.
Tidligere fradelte tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere oppdelt. Anneks sees på som en del av hytta og tillates ikke fradelt.

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

Tak
Nye bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.
Lengderetningen skal følge høydekotene, og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning på alle bygg.

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

Vann- og avløp
Avløpsplan skal utarbeides for hvert bebyggelsesområde i henhold til den enhver tids lovverk og forskrift om utslipp av avløpsvann.

Lokalisering og landskap
Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området. Bebyggelsene skal ligge tilbaketrukket, innpasses best mulig i terrenget og ikke legges på markerte punkter i terrenget. Nye tomter skal ikke plasseres på eller nær toppen av koller og høyder. Oppføring av ny fritidsbebyggelse tillates ikke over 1000 moh, eller i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

Det skal tas hensyn til lysforurensning. Utendørs belysning skal plasseres slik at det ikke lyser mot himmelen eller blender naturmiljøet rundt. Frittstående utendørsbelysning tillates ikke.

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

Estetikk og natur
Ny bebyggelse skal gis god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mtp material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder samt tilpasses de omgivelsene den inngår i. Fasadematerialer skal fortrinnsvis være basert på naturlige materialer som tre og stein. Utvendige farger skal være relativt mørke og tilpasses omgivelsene. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Hvitmalte vindskier, gesimser og vinduer er ikke tillatt. Portaler, flaggstenger og vindmøller tillates ikke, og kun skorsteiner kan stikke over taket. Det skal tas hensyn til lydforurensning ved at strømaggregat skal støydempes.

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

Se også generelle bestemmelser i § 1 og bruk og vern av sjø og vassdrag i § 4.

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

Inngjerding av hytter bør ikke tillates. Når særlige forhold tilsier det kan det gis tillatelse til inngjerding av 80 m^2 i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer på inntil 700 m^2. Forholdet avklares i reguleringsplan. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer, samt beitebruk og beiterett tillegges vekt.

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

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

Gamle «sirkeltomter» og tomter med dårlige grenser skal måles opp ved regulering.

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

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) § 11-11

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

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

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

Fritidsbebyggelse i LNFR

Alle tiltak skal behandles som dispensasjonssak jamfør plan- og bygningsloven § 19-2.

På hver tomt kan det tillates èn hytte, ett anneks og ett uthus med samlet bruksareal på inntil 150 m² BRA, med største bygning inntil 100 m² BRA. Samlet utnytting på frittliggende anneks og uthus skal ikke overskride 50 m² BRA.
Utomhus parkeringsareal på 30 m² inngår i bruksarealet.
%BYA<15%, dvs prosent bebygd areal av tomta skal ikke overstige 15%.

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

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

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

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

Alle søknader om dispensasjon skal vurderes etter temaene i vedlegg III, bokstav a-q, i forskrift om konsekvensutredning.

§ 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE § 11-7 nr 6 og § 11-11 nr 2 og 5

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

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

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

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m² BRA, største bygning inntil 80 m² BRA. Det kan tillates et frittliggende uthus på 20 m² BRA.

- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygg.

- Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

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

I planområdet er følgende vassdrag eller deler av vassdrag varig vernet mot kraftutbygging i medhold av verneplan I:

- Muggedøla
- Aurdøla/Urula

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag av 10. november 1994 gjelder.

§ 5. HENSYNSSONER § 11-8 nr bokstav a, c, d og e

Faresone for skred H310_10 ved Helsenningsberget
Alle nye tiltak på eksisterende bebyggelse som kan gi økt personopphold omfattes av sikkerhetskravet gitt i TEK10 § 7-3. Det må derfor utredes den reelle snøskredfare i den aktuelle hensynssone i forbindelse med nye tiltak, med befaring av geoteknisk kompetanse og utarbeidelse av skredrapport med faresonekart. Dette skal fremlegges i forbindelse med byggesøknad.

Sone båndlagt etter Kulturminneloven H730_1 og H730_2
Båndleggingssone for kulturminner, fangstgraver. Fangstgropene er automatisk fredet etter kulturminneloven §§ 3, 4c og 6. Det må ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, uten at det er lovlig etter kulturminneloven §8.

Sone med krav om felles plan H810_1 til H810_7
For følgende områder er det krav om felles reguleringsplan:
F1 Teinvassåsen/ Vassfaret Utvikling AS
F2 Bergesetra
F5 Skartjern
F6 Svarttjernlia
F8 Helsenningsberget
F9 Høgbrenna
F10 Søbekksætra
F11 Søbekksætra

Sone med særlig hensyn til naturmiljø H560_1
I denne sonen skal det tas spesielt hensyn til bevaring av naturmiljøet. Landskap og områdets verdi for friluftsliv er også viktige hensyn.

§ 6. FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

Regulerings- og bebyggelsesplaner der formålet er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel skal gjelde ved siden av kommunedelplanen i den grad det ikke er motstrid. Viser for øvrig til pbl § 11-6.

Se også rekkefølgekrav i § 1.

Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde ved siden av kommunedelplanen:

Nasjonal PlanID	Navn	Vedtaks-år
0540R005	Svarttjern hyttefelt	1984
0540B009	H1 Endresætra	2004
0540B004	H2 Teinvatnet	2001
	H4 Åsliesætra	2008
0540R043	H6 Godvatna	2006
0540B002	H7 Skjenfjellet	2000
0540B006	H8 Snelletjern	2001
0540B003	H9 Damtjern	2000
0540B005	H10 Damtjern	2001
0540B008	H11 Brennskarkollen	2004
0540B007	H12 Bergesætra	2001
0540R038	H13 Skartjern	2004
0540R036	H14 Svarttjernlina	2003
0540R045	H15 Helsenningsberget	2004
0540R032	H16-H17 Søbekksæter	2001
0540B001	H18 Søbekksæter	2000

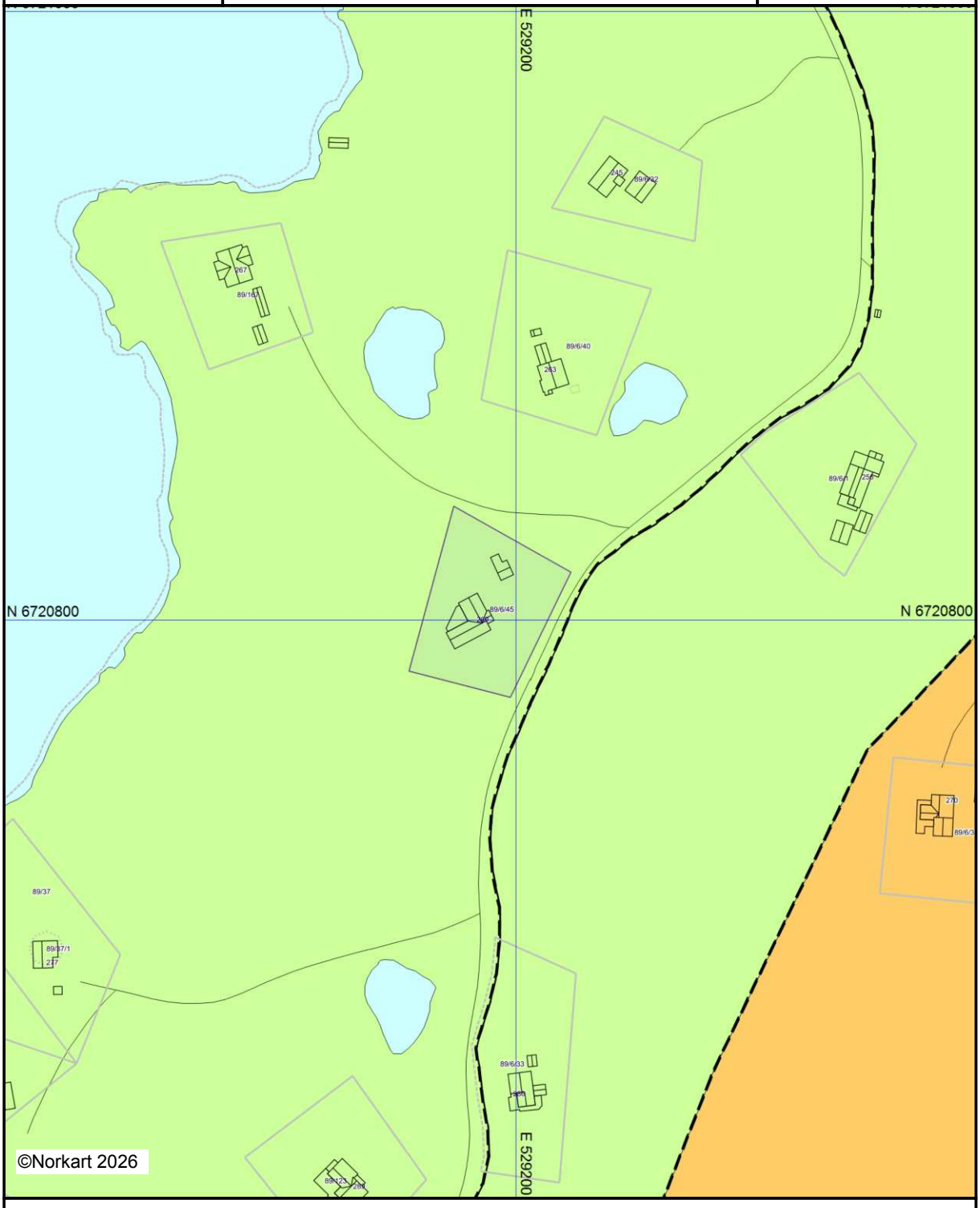
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 89/6/45
Adresse: Søbekksetervegen 269
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

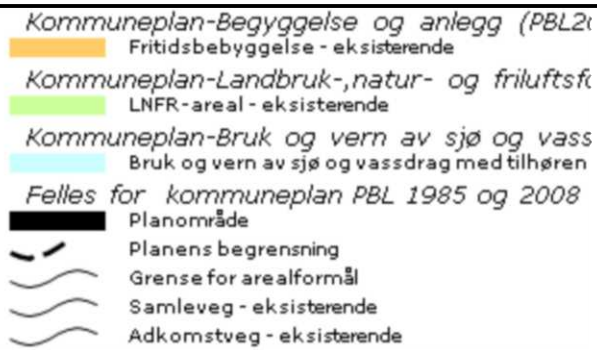
N

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



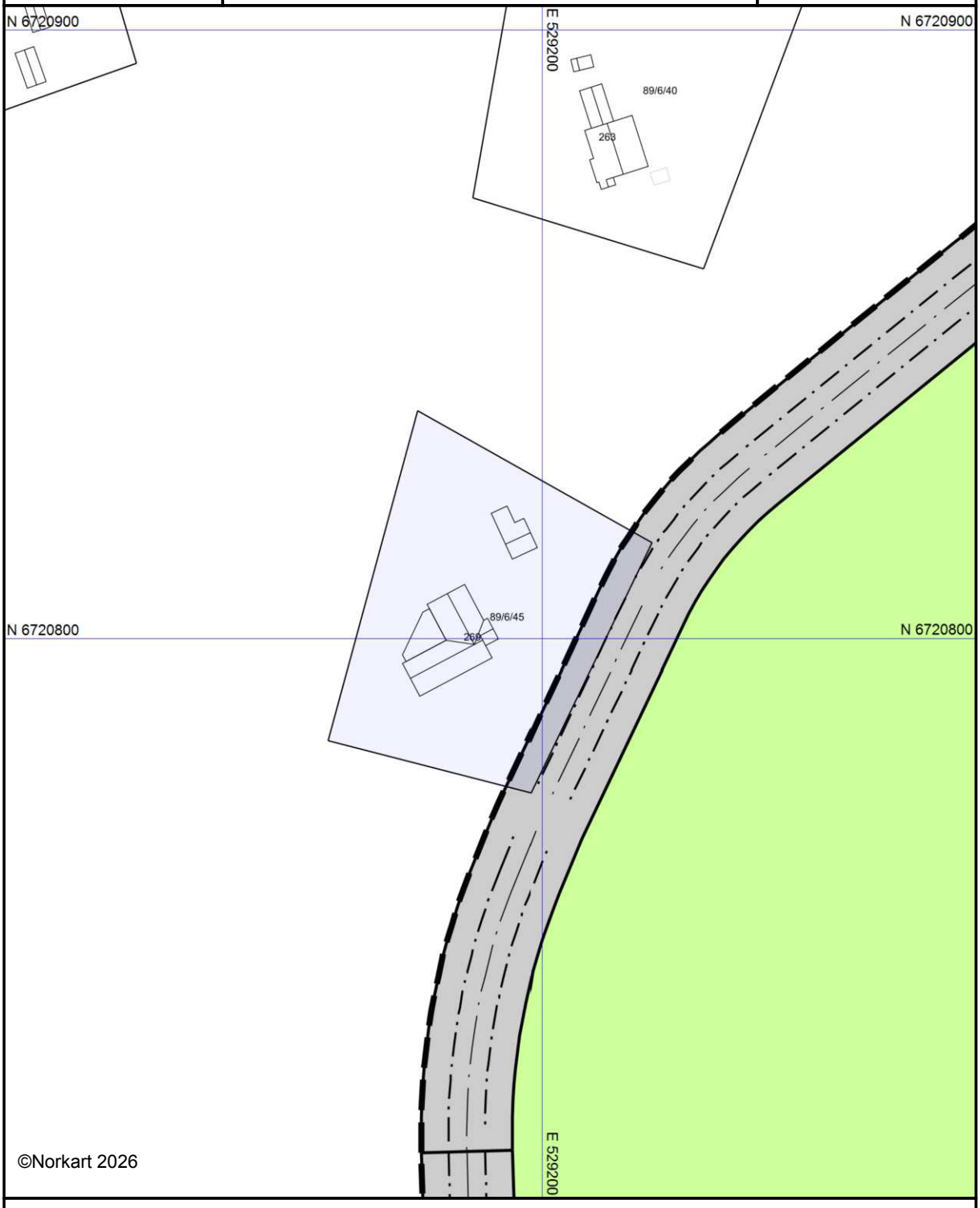
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/6/45
Adresse: Søbekksetervegen 269
Utskriftsdato: 21.04.2026
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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Områdeanalyse

Eiendom	3449 89/6/45		
Utskriftsdato	21.04.2026	**Antall datasett**	99

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

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

8 Berørte datasett

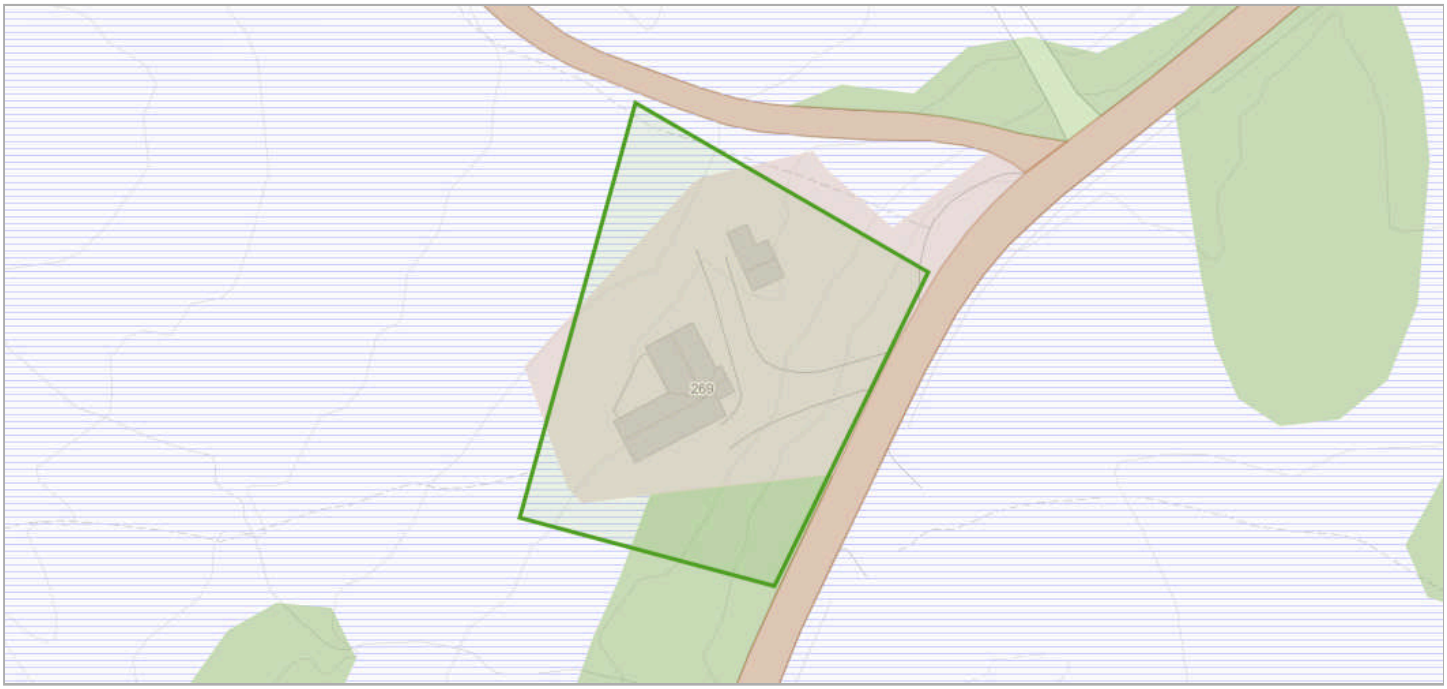
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Verneplan for vassdrag
- Flom - aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, 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 beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- 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
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprias jonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	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

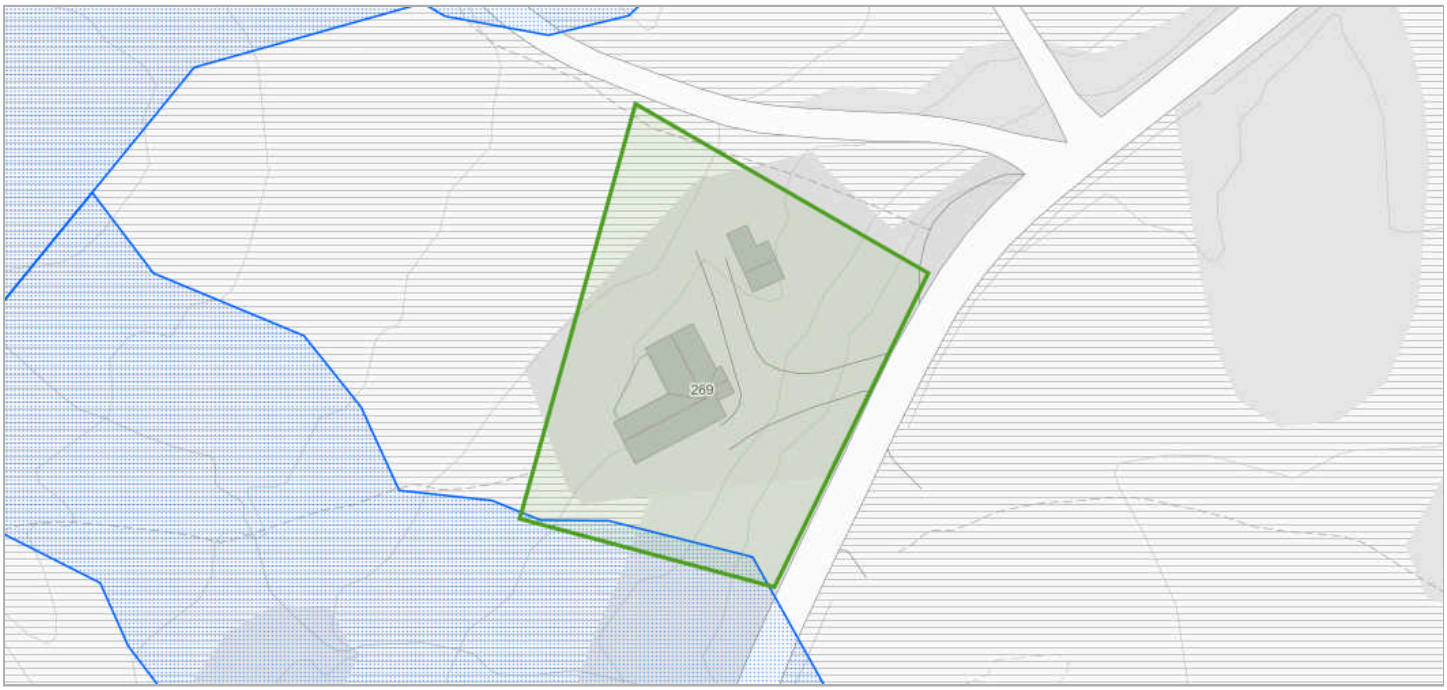
Bebyggelse
Skog
Samferdsel
Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.04.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

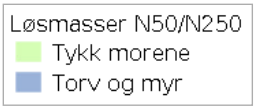
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



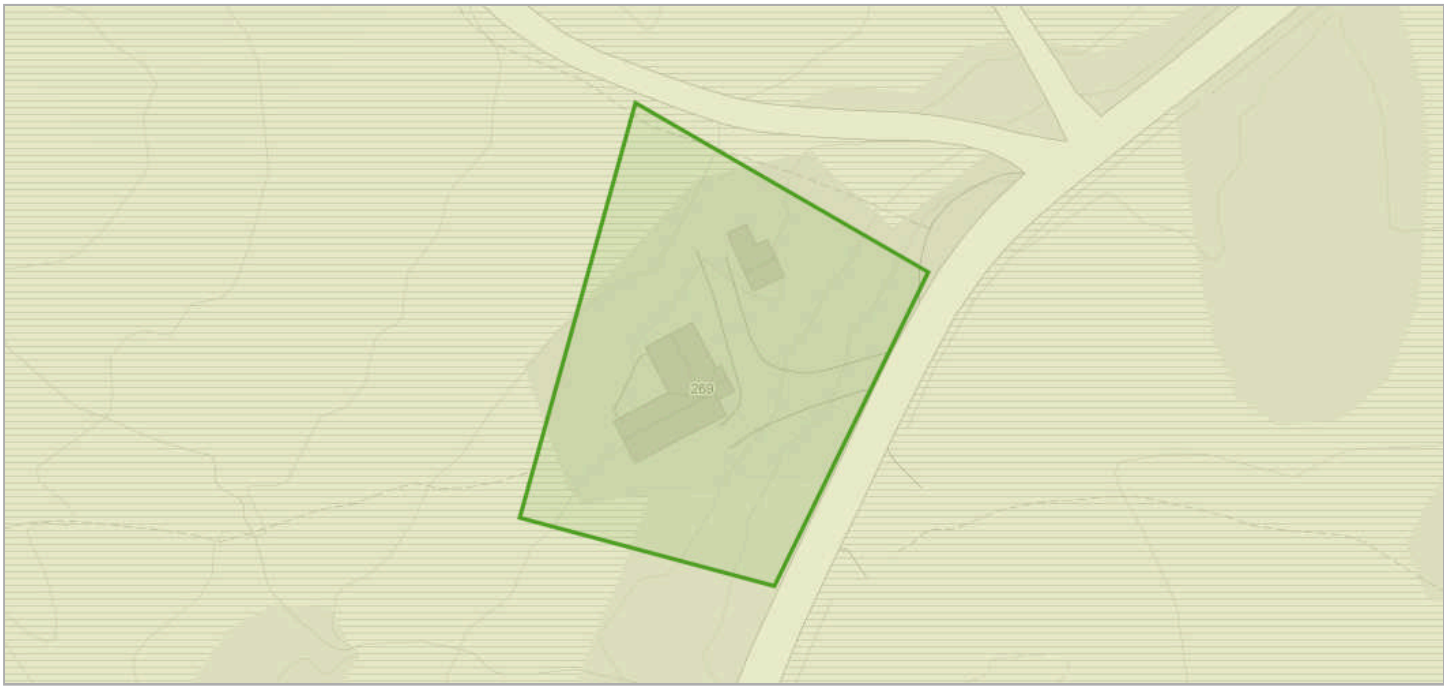
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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 infitrasjonsegenkaper 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.

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

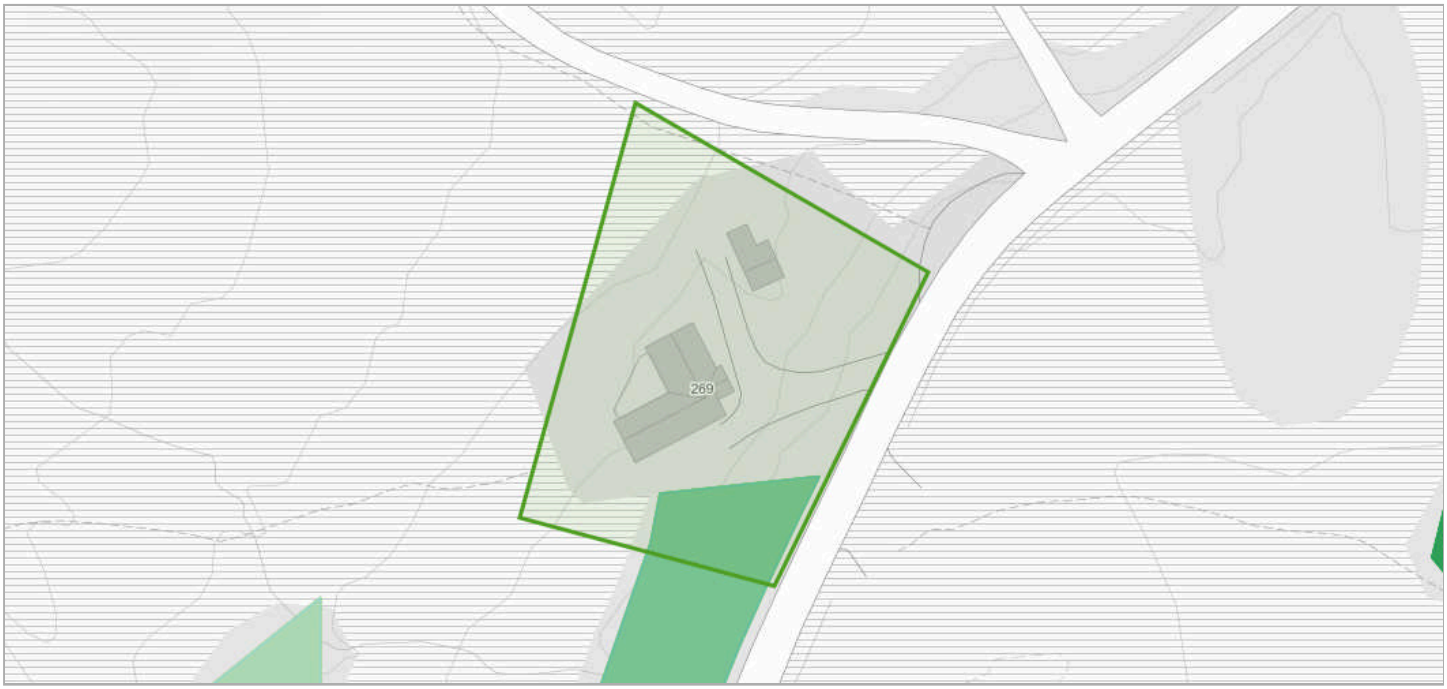
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	20.04.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B11
- B14

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Blanding
- Lauvdominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

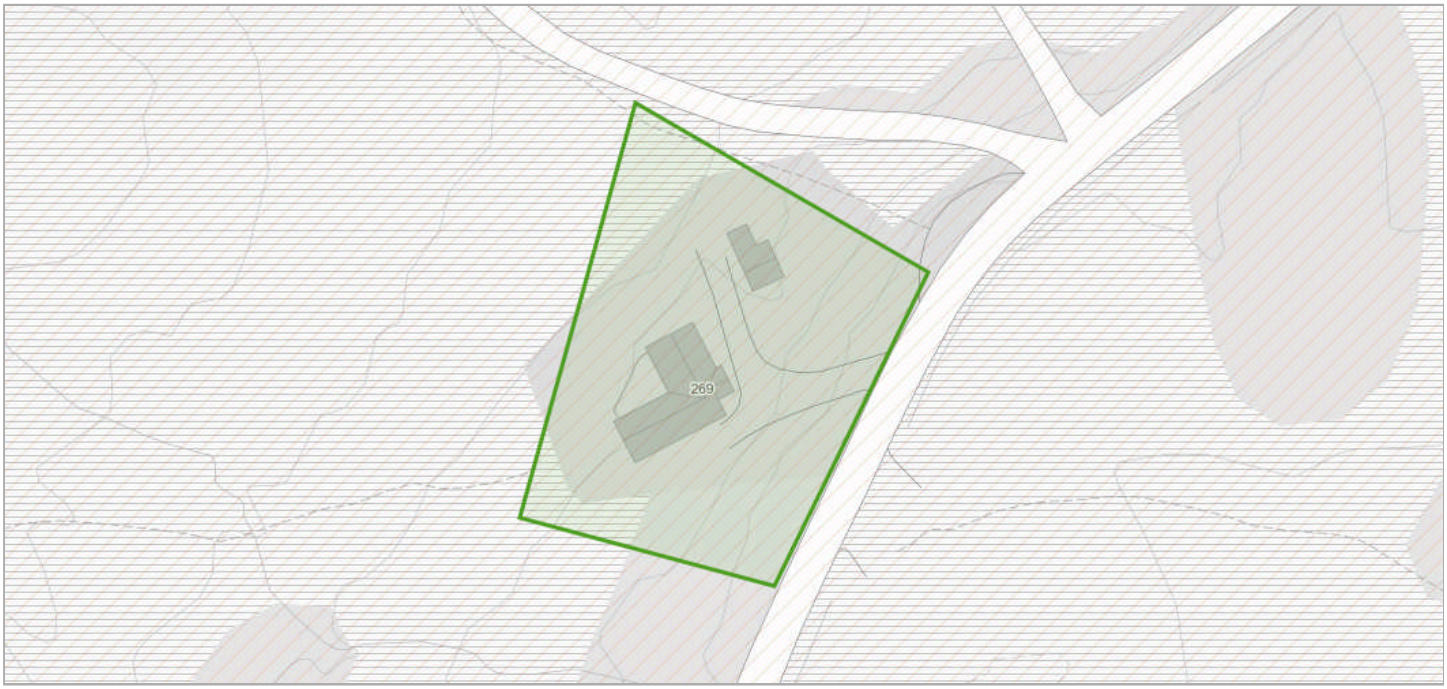
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
19	6	10	11	9	2019	107	5	OST_2019_0	27	22

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

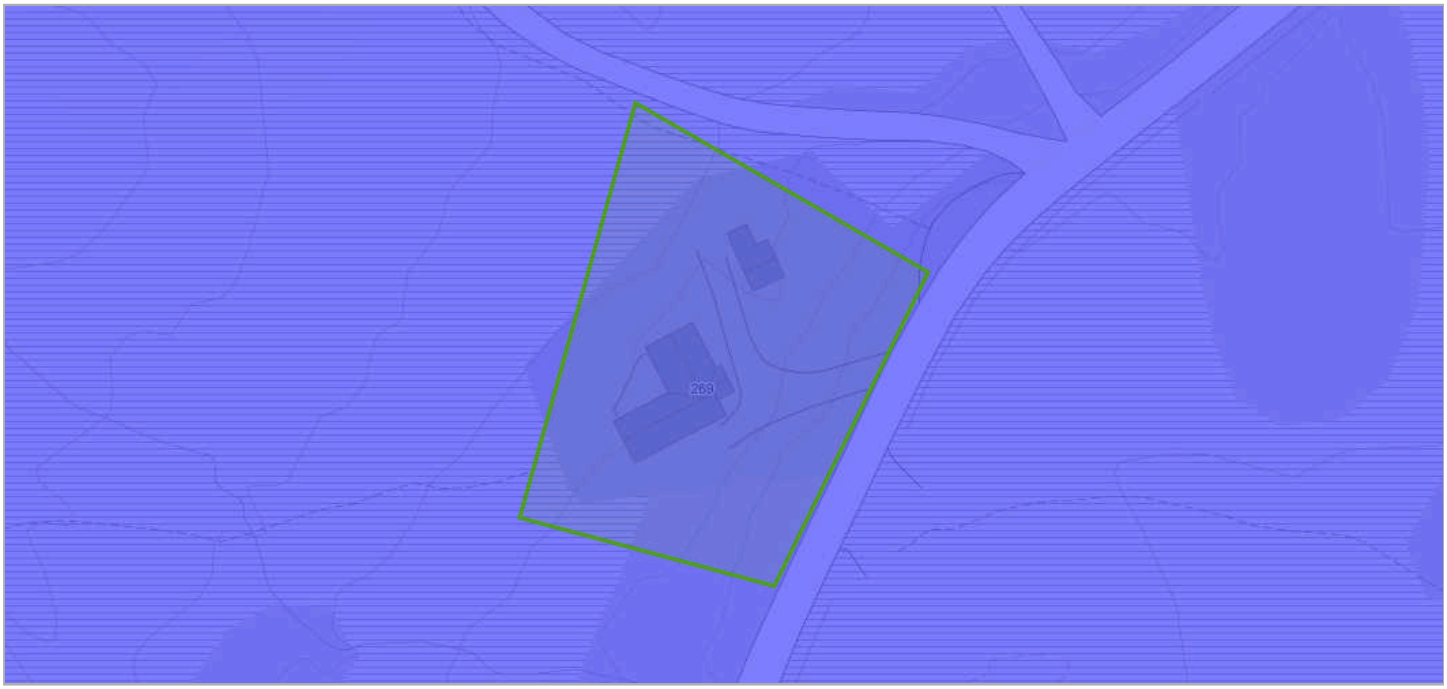
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SPERILLEN	Hensfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.04.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Urula

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sør-Aurdal kommune: Festegrunn 3449-89/6/45

Norkart
Utskriftsdato: 21.04.2026 15:13

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	FESTE NR 45	Beregnet areal	1980.3
Etablert dato	07.02.1967	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	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.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	89/6, 89/6/1, 89/6/2, 89/6/3, 89/6/4, 89/6/5, 89/6/6, 89/6/7, 89/6/8, 89/6/9, 89/6/10, 89/6/11, 89/6/12, 89/6/13, 89/6/14, 89/6/15, 89/6/16, 89/6/17, 89/6/18, 89/6/19, 89/6/20, 89/6/21, 89/6/22, 89/6/23, 89/6/24, 89/6/25, 89/6/26, 89/6/27, 89/6/28, 89/6/29, 89/6/30, 89/6/31, 89/6/32, 89/6/33, 89/6/34, 89/6/35, 89/6/36, 89/6/37, 89/6/38, 89/6/39, 89/6/40, 89/6/41, 89/6/42, 89/6/43, 89/6/44, 89/6/45, 89/6/46, 89/6/47, 89/6/48, 89/6/50, 89/6/51, 89/6/52

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6720804.39	529187.93	0	Ja	1980.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRÅTHEN THORE JOHAN F030942*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
NERBYE ARNE F100365*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ENGEVEGEN 117 3528 HEDALEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Søbekksetervegen 269

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3528 HEDALEN	Kirkesogn	03100202 Hedalen
Grunnkrets	307 Hedalsfjellet	Tettsted	
Valgkrets	3 Hedalen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195010331		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

2	195010331	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.10.1994
3	195010323		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 195010331: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	77
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	77
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Søbekksetervegen 269	H0101	89/6/45	77	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	77	77	0	0	0

2: Bygningsendring 195010331-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.10.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1994	06.02.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	89/6/45	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

3: Bygning 195010323: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	89/6/45	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3449 - 89/6/45/



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 980,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6720804,39	**Øst**	529187,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6720774,61	529198,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	45,70	
2	6720783,2	529164,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	34,54	
3	6720837,44	529179,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	56,21	
4	6720815,75	529218,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	44,28	

Sør-Aurdal kommune

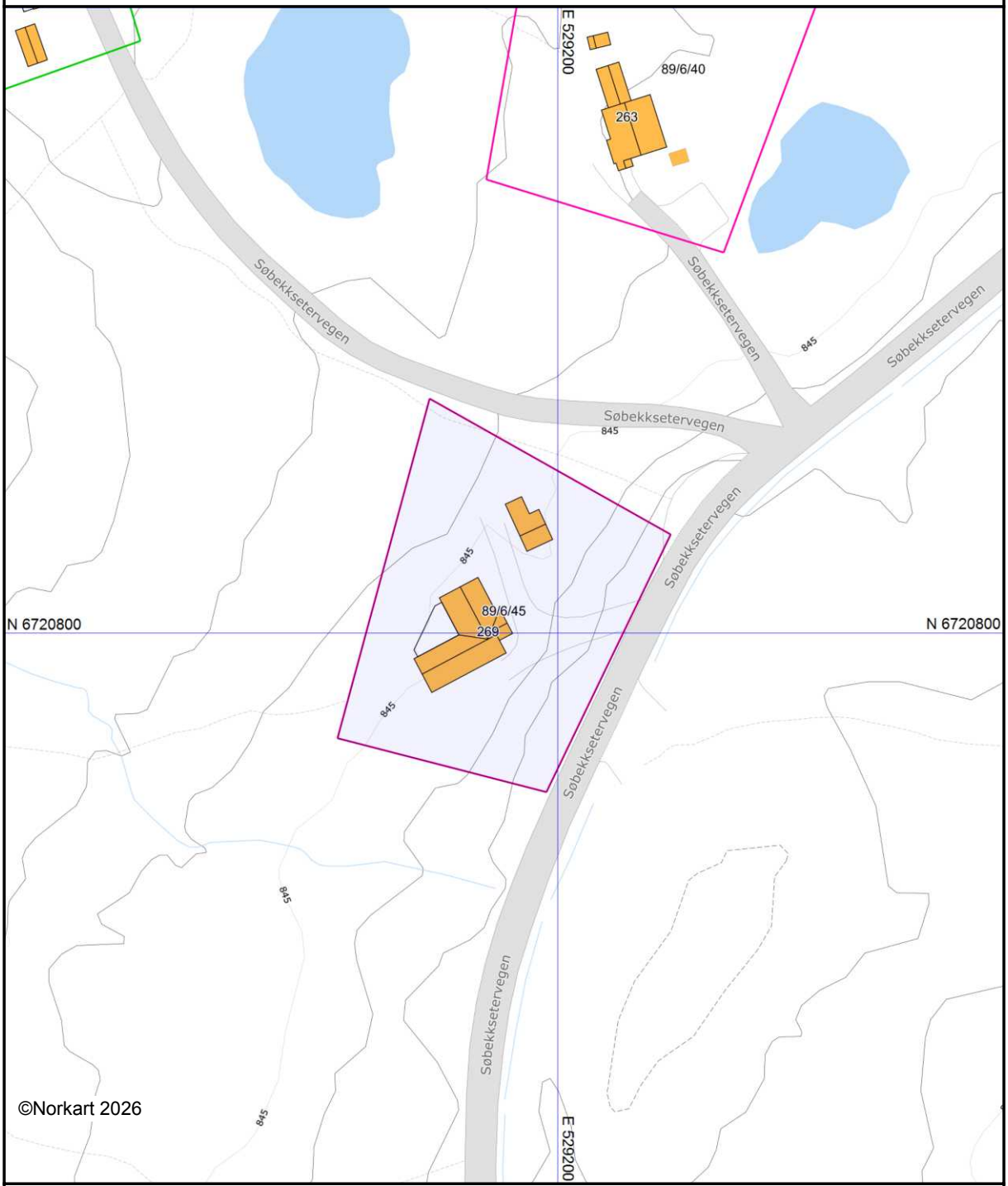
Grunnkart

Eiendom: 89/6/45
Adresse: Søbekksetervegen 269
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

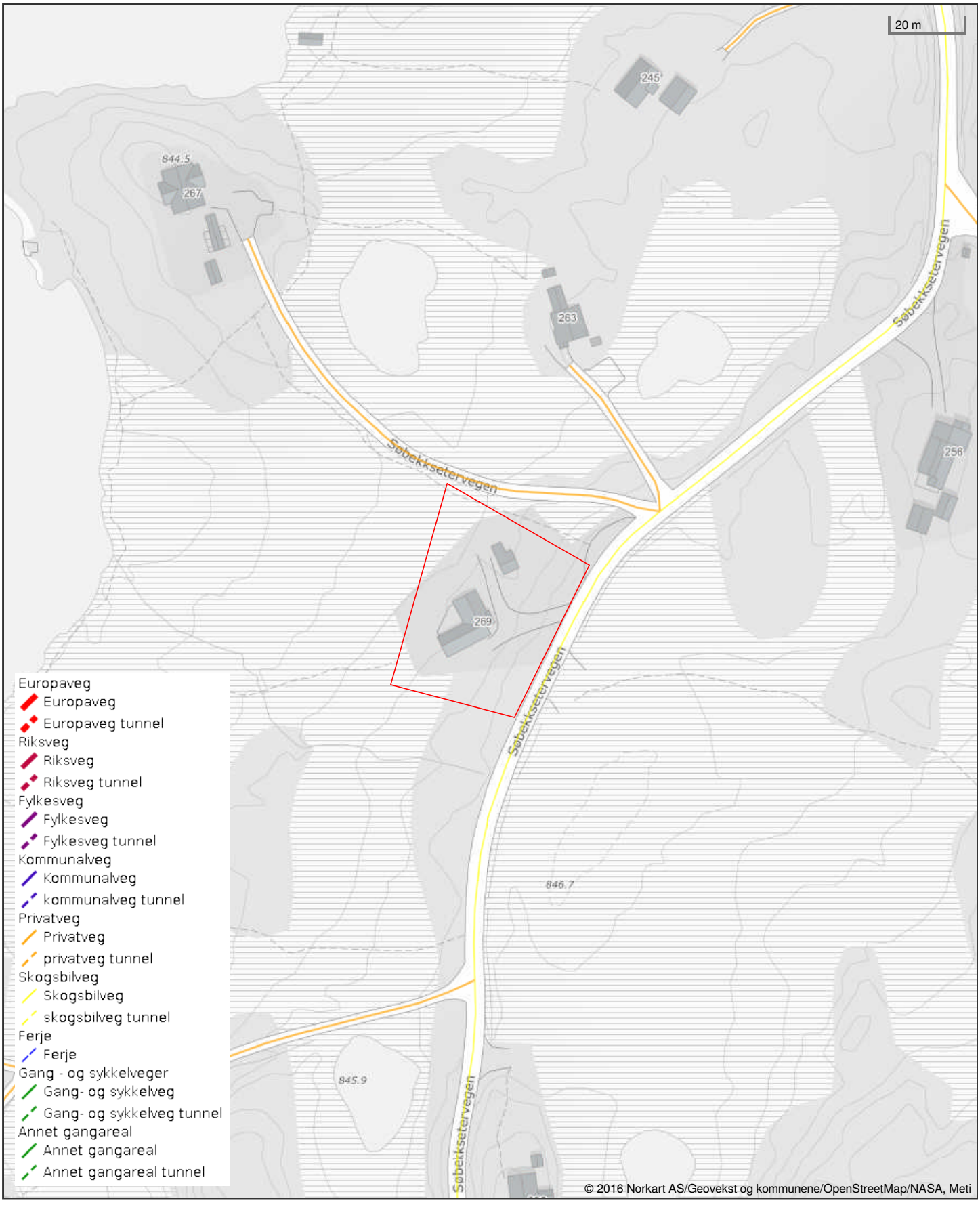
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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.

Utskriftsdato: 21.04.2026

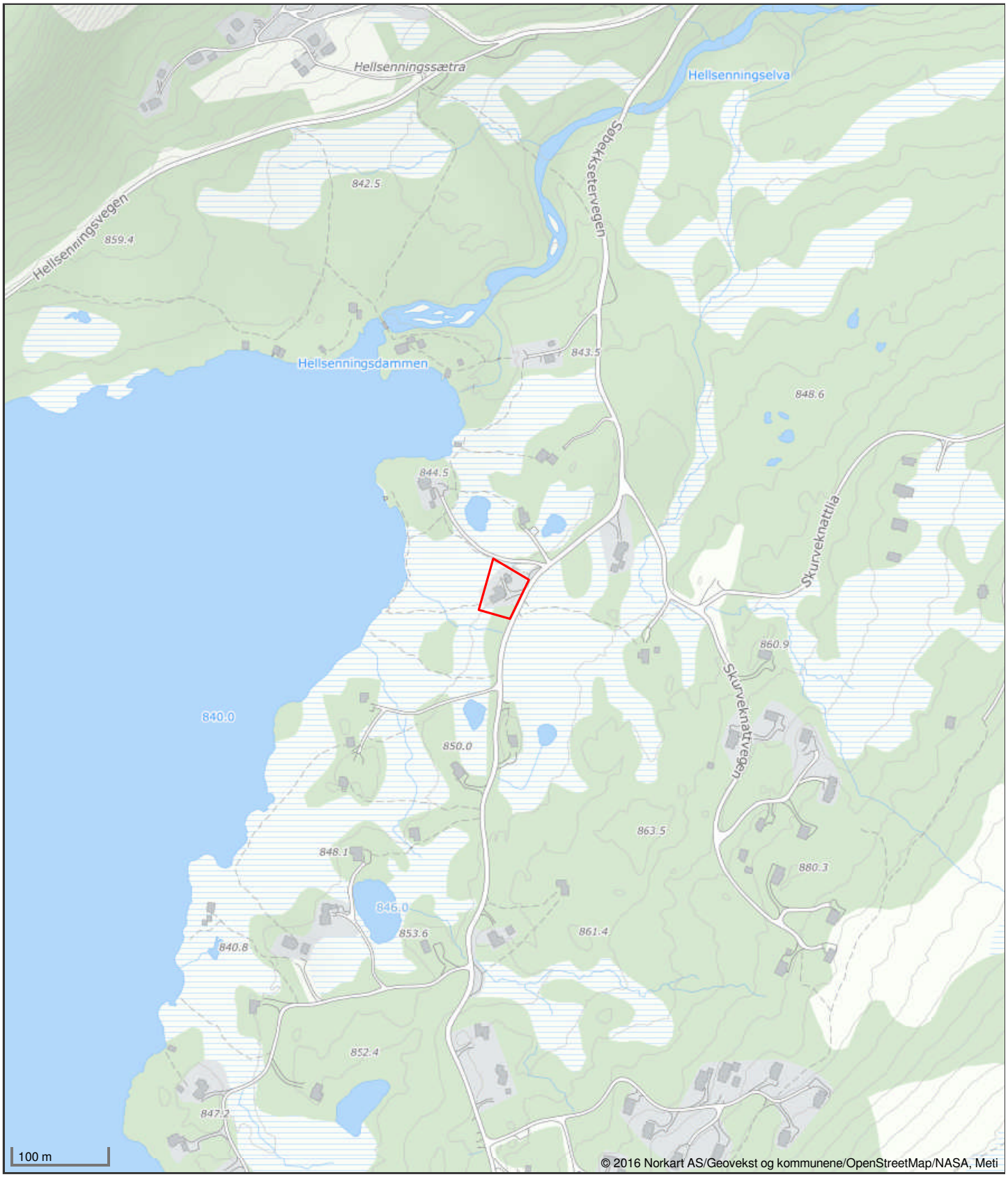
Vegstatuskart for eiendom 3449 - 89/6/45/



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.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3449 - 89/6/45/



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.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	45	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN								

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**
Annet	500,00 kr
Eiendomsskatt	2 763,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	**5 986,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1026200 prom	3.50	1/1	0 %	3 592,00 kr	1 795,50 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1 Stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Standard fritids- og seterrenovsjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	234,00 kr
					Sum	**6 826,25 kr**	**3 162,63 kr**

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

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

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 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.

Utskriftsdato: 21.04.2026

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	45	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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
Saksframlegg – delegert sak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
Rådmannen - teknisk	27.08.2007	038/07

ArkivsakID	JournalID	Klassering	Saksbehandler
07/965	07/4898	89/6/45	Leif Mo

Søknad om utslippstillatelse for hytte på gnr. 89 bnr. 6 fnr. 45 på Helseningen

Vedtak:
I medhold av forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg godkjennes etablering av avløpsanlegg fra fritidsbolig på gnr.89, bnr. 6, fnr. 45 på følgende betingelser:

1. Tiltaket skal utføres og drives i samsvar med gjeldene forskrifter om utslipp fra separate avløpsanlegg . Anvisning om utførelse og dimensjonering skal følges.

2. Johs. Strandbråten, godkjennes som ansvarshavende.

3. Saksbehandlergebyr kr.2000.- må være innbetalt.

Hjemmel:
Myndighet iht rådmannens delegasjonsreglement av 29.09.94; § A-04.
Forurensningsloven; §§ 81 og 83.
Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg; § 6.
Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg; § 9.

Sør-Aurdal kommune, 27.08.2007

Ola Næss
Plansjef

Rett utskrift:

Kopi til:

Johs. Strandbråten	Begnadalen	2936 BEGNADALEN
Thore Johan Bråthen	Grams Allé 25	3039 DRAMMEN

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	11.07.2007	Thore Johan Bråthen	Søknad om utslippstillatelse

Saksopplysninger:
Det er foretatt grunnundersøkelse av Odd Arne Olsen. Det vurderes som forsvarlig å etablere infiltrasjonsanlegg på eiendommen.

Anlegg -/boligtype: Infiltrasjonsanlegg for fritidsbolig.
Slamavskiller: 2 kamret totalt våtvolum 2 m3
Antall grøfter/lengder: 1 grøft på 15 meter, bredde 1 meter.

Anlegget skal plasseres, bygges, utformes og drives i samsvar med produsentens anvisninger. Anlegget skal kontrolleres når infiltrasjonsrøret ligger halvveis tildekket. Eieren må forplikte seg til å vedlikeholde anlegget etter gjeldende forskrifter. Videre må eieren forplikte seg til å foreta de endringer som måtte bli forlangt av offentlig myndighet hvis anlegget skulle forårsake ulemper.

Generelle opplysninger:
For at kontrollen ikke skal sinke anleggsarbeidet, skal ansvarshavende melde fra til kommunen om forventet byggestart i god tid før anleggsarbeidet påbegynnes. Deretter skal det varsles om riktig kontrolltidspunkt. Byggekontrollen skal da utføres så raskt som mulig, og anlegget kontrolleres, eventuelt godkjennes innen **2 virkedager** etter at varsel fra ansvarshavende er mottatt.
Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at utslippstillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet bli innstilt i lengre tid enn 2 år. Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles kloakknett.

Overtredelser av pålegget kan straffes i henhold til § 16 i Forurensningsloven. Denne avgjørelsen kan påklages innen **3 uker** fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen bør være begrunnet og innen fristens utløp sendes kommunen, evt. fylkesmannen dersom han har gitt tillatelse.

Opplysninger til ansvarshavende:
De er godkjent som ansvarshavende for de vann- og kloakkarbeider som skal utføres på eiendommen. Som ansvarshavende har De:

- plikt til å sette Dem inn i forskrifter og bestemmelser som gjelder for slike arbeider.
- plikt til å påse at arbeidet blir utført slik som godkjente planer viser.
- plikt til å sørge for, og påse at planavdelingen blir varslet for å utføre kontroll
  Se forskrifter for utslipp fra separate avløpsanlegg

Ansvarshavende vil bli trukket til ansvar dersom arbeidet ikke blir riktig utført. Dette gjelder også for arbeider som ikke lar seg kontrollere fordi melding om kontroll ikke er gitt i rett tid, d.v.s. senest 2 dager før kontrollen skal skje.
Godkjenning som ansvarshavende gjelder bare dette anlegget, og godkjenningen kan trekkes tilbake dersom det viser seg at betingelsene for godkjenning ikke blir oppfylt. Vi vil derfor påse at forskriftens ordlyd blir fulgt. Dette vil kunne medføre at anlegg bygget uten ansvarshavendes praktiske deltagelse, kan bli krevd ombygd.

Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne boligen/hytta har et eldre avløpsanlegg
Avløpsanlegget på denne eiendommen må sannsynligvis byttes ut på sikt. Kommunen har gitt denne informasjonen til megleren, slik at informasjonen kan videreformidles til deg som vurderer å kjøpe denne boligen. Bakgrunnen er at forventet levetid til avløpsanlegget er passert. Som en del av kommunens arbeid med tilsyn av private avløpsanlegg, kan det komme et krav om bytte ut anlegg som er eldre enn 30 år. Målet er at på sikt skal alle anlegg rense avløpsvannet etter dagens krav.

Avløpsanlegg som ikke fungerer som det skal slipper ut stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk eller annen forurensning. Det er forbudt å forurense. Det er eiers ansvar å sørge for å stoppe forurensningen på denne eiendommen.

Det foreligger ikke et krav om å skifte ut dette anlegget i dag, men det kan komme et krav etter at kommunen har vært på tilsyn en gang i fremtiden.

Fagkyndig foretak
Arbeider på eksisterende avløpsanlegg eller etablering av nytt utslipp er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften. Søknaden og arbeidet må utføres av fagkyndige. Du må derfor få et fagkyndig foretak, for eksempel konsulent, rørlegger eller entreprenør, til å finne ut hvilken løsning som passer på eiendommen. Foretaket kan selv svare på om de har kompetanse på denne type arbeid. Foretaket du velger sørger for nødvendig dokumentasjon til bruk i søknaden. Søknaden skal godkjennes av kommunen, og du må ha en skriftlig tillatelse før arbeidet settes i gang.

Valg av renseløsning
Det finnes mange ulike typer avløpsanlegg. Hvilket anlegg som kan bygges på eiendommen må vurderes av en fagkyndig og er avhengig av de lokale grunnforholdene. Som hovedregel skal slamavskiller med lukket infiltrasjonsanlegg (spredegrøfter) benyttes i Sør-Aurdal kommune. Hvis forholdene ikke ligger til rette for denne typen anlegg kan andre løsninger vurderes.

Planlegg nå – utfør når du overtar
Hvis du selv ikke tar initiativ til å utbedre avløpsanlegget på eiendommen etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ utbedre avløpsanlegget innen en tidsfrist. Hvis du ikke utbedrer avløpsanlegget innen fristen kan kommunen ilegge deg tvangsmulkt.

Et nytt avløpsanlegg er kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om behovet for å oppgradere avløpsanlegget på denne eiendommen, slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske rundt oppgraderingen. For mer informasjon om private avløpsanlegg se
www.sor-aurdal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/privat-vann-og-avlop/

Sør-Aurdal kommune
Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Informasjon om privat drikkevannskilde til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Privat drikkevannskilde
Kommunen har ikke informasjon om at denne eiendommen er knyttet til offentlig vann. I spredtbygde områder eller på hytta er det ofte ikke mulig å koble seg på kommunale eller private vannverk, fordi avstanden er for stor. I slike tilfeller må en sørge for egen vannforsyning på annen måte. Drikkevannsanlegg som ikke eies av kommunen er et privat anliggende og ansvar. Du som vurderer å kjøpe denne eiendommen må sette deg inn i hva det innebærer. Sør-Aurdal kommune sender denne informasjonen til megler, slik at den kan videreformidles til de som vurderer å kjøpe denne eiendommen. Informasjonen kan gjerne gjengis i sin helhet i salgsoppgaven.

Små drikkevannsanlegg
I spredtbygde områder er det mange som har ansvar for egen vannforsyning, enten alene eller sammen med naboer. Vannet får man fra brønner, bekker, innsjøer eller tjern. Drikkevannet bli i slike tilfeller sjelden desinfisert, og det kan være helsefarlig dersom vannet blir forurenset med smittestoff fra avløpsvann og dyr. Vannet kan i tillegg inneholde andre forurensninger. Noen kan også oppleve å ha lite vann i perioder. Mange av disse problemene kan være knyttet til mangelfull planlegging og oppfølging av egne vannforsyningssystem.

Registrer drikkevannskilden
Sør-Aurdal kommune oppfordrer alle til å registrere drikkevannskilden sin i Nasjonal grunnvannsdatabase (Granada). Kommunen bruker grunnvannsdatabasen aktivt iblant annet behandlingen av utslippssøknader, dersom din drikkevannskilde er registrert her vil faren for forurensning av denne vurderes, som del av saksbehandlingen der det er relevant.

Sør-Aurdal kommune
Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn
Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	45	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	183976943	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	195010331	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183976943

BruksenhetId	183977040	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195010331	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183977040.

BruksenhetId	183977038	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195010323	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183977038.

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.

enova

Energiattest



Adresse **Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311991**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **195010331**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **411,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 624 kWh**



Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Søbekksetervegen 269, 3528 HEDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Søbekksetervegen 269, 3528 Hedalen
Gnr. 89, Bnr. 6, Fnr. 45, Sør-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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