PRIVATMEGLEREN
VALDRES

SYGARDSVEGEN 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen befart: 26.05.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 20.05.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Vedtak anneks

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

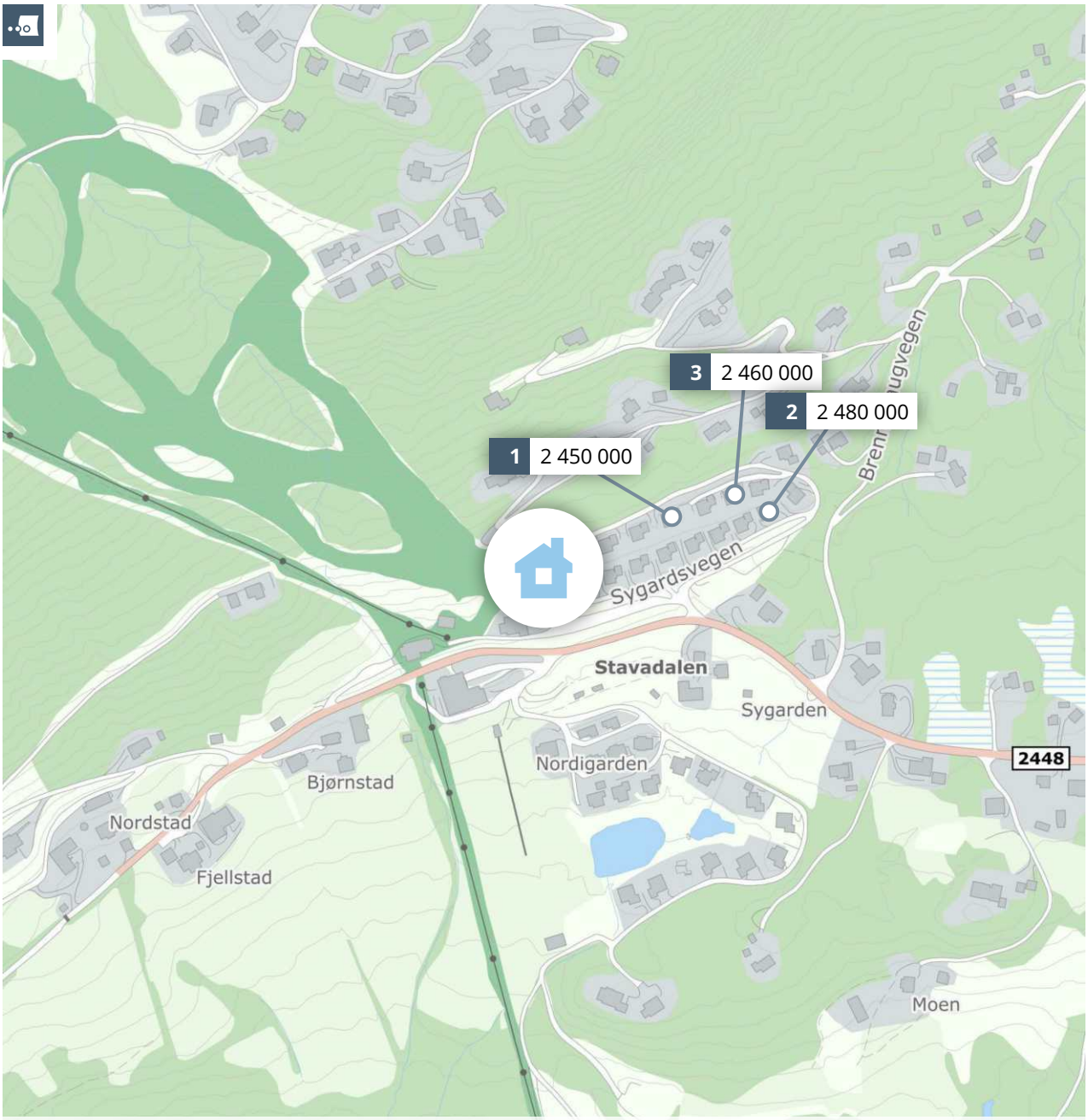
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering
SYGARDSVEGEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 26.06.2025

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 Wangensten-Mo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sygardsvegen 38, 2933 REINLI

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 5 BNR 202 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3449 SØR-AURDAL GRUNNKRETS STAVADALEN

Verdivurdert til

2 450 000

-	2 450 000	42 982
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	3 m²	- m²	65 m²	64 m²	16 m²
Tomt						531 m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sygardsvegen 30				21.06.2021	2 190 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**42 241**
	58 m²	2012	587 m²	3 sov						
2	Sygardsvegen 20				07.04.2025	2 400 000	**2 480 000**	0	2 480 000	**42 759**
	58 m²	2013	400 m²	3 sov						
3	Sygardsvegen 26				23.08.2021	2 150 000	**2 460 000**	0	2 460 000	**51 250**
	48 m²	2012	523 m²	3 sov						

Hytta ligger fint til i enden med ski in/out-mulighet til alpinbakken – perfekt for deg som ønsker en aktiv fritid med enkel tilgang til vinteraktiviteter. Beliggenheten gjør det lett å finne ro og nyte naturen, samtidig som du har kort vei til spennende turopplevelser.

Stuen er åpen og inkluderende med en takhøyde som skaper en behagelig romfølelse. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt etter en dag ute. Peisovnen er plassert i stuen og gir både varme og en hyggelig atmosfære. Fra stuen har du direkte utgang til terrassen, som forlenger oppholdsrommet utendørs på sommeren. Åpen kjøkkenløsning med heltre innredning og profilerte fronter i malt utførelse. De innebygde hvitevarene gir et stilrent uttrykk og gjør matlagingen enkel.

Badet har panel på vegger og flislagt gulv. Utstyrt med dusjkabinett, servant med underskuffer for oppbevaring, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Hytta har to gode soverom som gir komfortable soveplasser for familien eller gjester.

Entréen har plass til oppheng av yttertøy og sko, noe som gjør det enkelt å holde orden. Fra mellomgangen går det en stige opp til hemsen, som kan brukes til oppbevaring eller innredes som en hyggelig lesekrok eller lekeplass.

Annekset gir ekstra fleksibilitet og muligheter. Det inneholder et rom med plass til seng, ideelt for gjester eller ungdommer som ønsker litt privatliv. I tillegg har annekset en bod med egen inngang, hvor det er rikelig med plass til skiutstyr, ved eller annet du måtte trenge. Et nyere toalettrom fra 2022 samt en bod med utvendig adkomst.

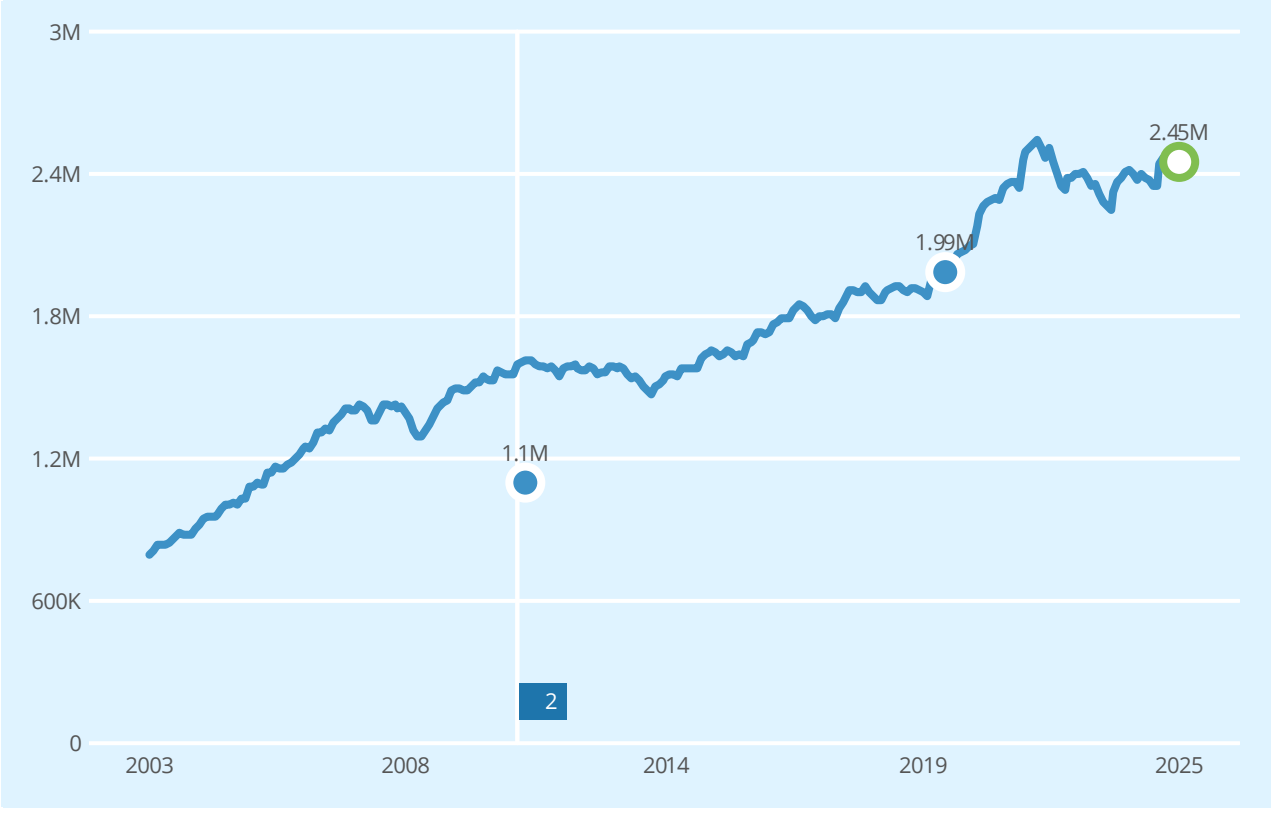
Terrassen er romslig og har plass til flere sittegrupper og utesoner for andre utemøbler. Her kan du nyte morgenkaffen eller samle venner og familie rundt et måltid mens du tar inn den flotte utsikten over omgivelsene. Dette er virkelig et sted hvor du kan senke skuldrene og trives året rundt.

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 Fritidsbygg
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.01.2020	12.05.2020	29.06.2020	1 990 000	1 990 000	0	1 990 000
02.03.2011		02.03.2011	-	1 100 000	-	1 100 000

Fritidsboliger til salgs i STAVADALEN grunnkrets nå

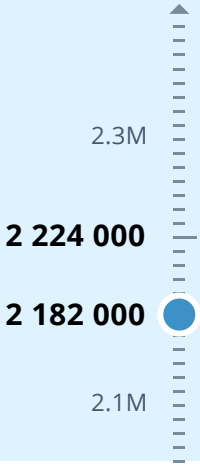
2
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Fritidsboliger solgt i STAVADALEN grunnkrets siste 12 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig/hytte
Sygardsvegen 38, 2933 REINLI
SØR-AURDAL kommune
gnr. 5, bnr. 202

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1860 **Referansenummer:** EZ7523

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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.

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av sentralt og fint beliggende fritidseiendom i etablert område nært inntil skiheis og veletablerte
ski- og turforhold forøvrig, kort vei til butikk samt andre service og aktivitetstilbud.

- Tomt:
Eiendommen består av mindre selveiet tomt på 531 kvm i etablert felt, bebygd med to stk frittliggende bygg - hytte og anneks.
Tomten fremstår som opparbeidet med gruset adkomstvei, arrondert og tilrettelagt for påstående bebyggelse, forøvrig som naturtomt på deler.
Tilknyttet privat vann og avløpsnett.

- Hytte:
Hytten er bygd i 2011 og oppført i stedlig bygde isolerte bindingsverkskonstruksjoner med støpt platefundament til etablert og drenert terreng. Ihht stedlige måltagninger, måler hytten 53 kvm bruttoareal/48 kvm innvendig bruksareal i ett plan med tillegg av hems på ca 15 kvm på deler.
Utover dette er det etablert ca 3 kvm overbygd areal i forbindelse med inngangspartiet samt større, åpen solterrasse forøvrig bygd sammen med anneks på samlet ca 65 kvm, hvorav det er en nyere platting ut for stue på ca 14 kvm.
Utvendige fasader med liggende kledning samt dør- og vindusomramminger som detaljer. Hytten inneholder entre/hall med trapp, to stk soverom samt bad/kombinert vaskerom.
Romslig stue med åpen kjøkkenløsning samt stigetrapp til hems fra gang. Innvendige overflater med helflisede gulv i del av gang samt på bad, -støpte gulv med varmekabler. Oppforede tilfarergulv med heltre furuplank i ooppholdsrom og på soverommene. Vegg og himlingspaneler i behandlet utførelse.

- Anneks:
I tilknytning til hytten er det oppført et frittliggende mindre bygg/anneks med ett rom for varig opphold og ett mindre (nyere etablert i 2022) toalettrom i tilknytning samt ett lagerrom med adkomst fra baksiden av bygget.
Annekset er bygd og holdt i samme bygningstekniske og fasademessige likhet som hytten.
14 kvm bruttoareal/12 kvm innvendig bruksareal samlet, hvorav 9 kvm definert som oppholdsrom sammen med toalettrom samt 3 kvm bod med utv. adkomst.

STANDARD:
Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', men med senere tilførte renoveringer og oppgraderinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig/hytte

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

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

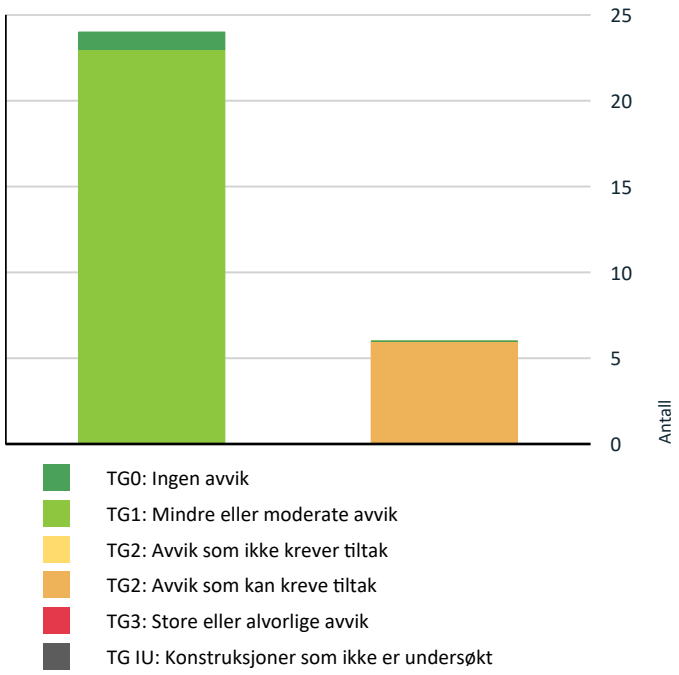
Anneks

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

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver, hvor disse viser ett rom definert og beregnet for varig opphold samt ett mindre toalettrom i tilknytning og bodrom i bakkant av bygget med utv. adkomst.

Sammendrag av boligens tilstand

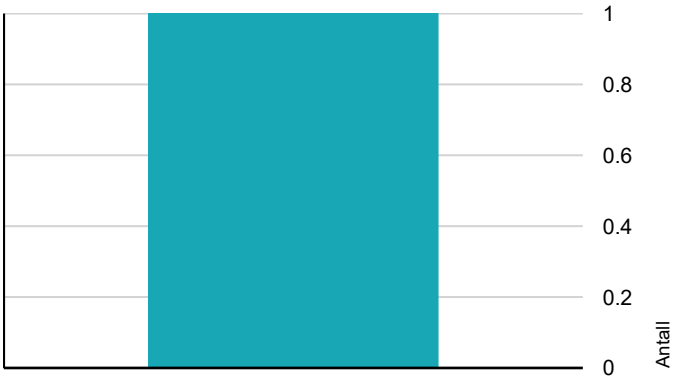
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig/hytte

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/HYTTE



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

1. Det er ikke montert snøfangere, selv om dette var ett krav på byggetidspunktet.
2. Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres.
Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

1. Konsekvensen av at det ikke er montert snøfangere anses som mindre, da det ikke er påvist at det har rast snø av takene tidligere. Samtlige av hyttene i området som er bygd samme tidspunkt og i samme stil og standard har ikke montert snøfangere.
2. Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.

Kostnad med ettermontering av snøfangere og takstige beregnes til ca kr. 25 000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er til pipene ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.
Ikke montert snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner.
Utvendige fasader med liggende dobbelfalset panel samt hjørnekasser, dør- og vindusomramminger.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige trepaneler.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende mønedrager/laminert gjennomgående i hele hytten.
Robust undertak av rupanel og ytre tekking med pappshingel.
Alle konstruksjoner ses som lukkede.
Spaltegesimser - ikke videre besiktiget pga adkomst.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord med beslag som avdekning på topp.

TG 2 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmer med industrielt behandlet overflate.
Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.
Vannbrett uten sålebenkbeslag.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.
Spalteventiler i overkarm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det ses å ikke være montert vannbeslag over øvre omrammingsbord på vinduer, noe som tilsier at det kan trenge inn vann i konstruksjonen. (Dette gjeldr fortrinnsvis vinduer på gavlveggene - vinduer på langvegger har overdekkende takfremspring).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må beregnes etablert beslag over øvre omrammingslist.



Bildet viser vinduer på stuegavl, hvor det er ses å ikke være montert vannbeslag på øvre omrammingslist (Vann kan trenge inn bak omrammingslisten).

TG 1 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og utvendige fasader i belistet utførelse samt mindre snippvindu.
En-fløyet terrassedør med større glassfelter.
Industrielt behandlet overflate.
- Kommentar:
Merk at terrassedøren er noe mer utsatt for ytre påkjenninger jfr. plassert i gavlvegg uten overbyggende takfremspring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større åpen solterrasse ut for stue og inngangspartiet samt i forbindelse med anneks. Nyere etablert platting ut for stue mot vest i 2021 - samlet beregnet areal ca 65 kvm.
Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer - spaltegulv.
Fundamentert til terreng.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Støpt gulv med fliser i gang/entre og på bad/vaskerom.
Øvrige med oppforede tregulv (oppholdsrom og soverommene).
Vegg og himlingsoverflater med trepaneler.
Heltre dører og lister.
Heltre stigetrapp fra stue opp til hems.
- Kommentar:
Delbehandlede overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
- Kommentar:
Ingen påviste registrerte høydeforskjeller i gulv.

TG 1 Radon

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

Denne hytten er bygd i 2011 med støpt gulv til grunn, hvor det da forutsettes at radonduken ligger etablert som del av det støpte platefundamentet.
Det er imidlertid ikke lagt frem dokumentasjon på dette, men ihht gjeldende forskrifter av byggeår samt anbefalinger gitt i f.eks NBI Byggforsk, så skal det være ivaretatt - dette som utgangspunkt for fastsettelse av tilstandsgrad.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe ført ned til frittstående peisovn i stue.
Ubrennbar plate foran peis.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue - stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til hems planet som heltre - vanger og trinn.
- Kommentar:
Trappen leder til rom under målbare arealer, derav er det ikke krav til barnesikringer i trinn, rekkverk eller håndrekke på vegg.



Stigetrapp til hemsplanet i heltre utførelse - vanger og trinn.
- Kommentar:
Trappen leder til rom under målbare arealer, derav er det ikke krav til barnesikringer i trinn, rekkverk eller håndrekke på vegg.

TG 1 Andre innvendige forhold

Trapp opp fra entre til åpen hemsløsning over soverommene og bad/vaskerom.
Gulvareal på ca 16 kvm og med en største høyde på ca 165 cm fra gulv til opp under mønedrager i midtpartiet med skråhimlinger helt ned til gulv på begge sider.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2011) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom kombinert bad/vaskerom med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning med helstøpt servantplate.
Veggspeil i skap med belysning i dører.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt tepanel på vegger.



Del av bad/vaskerom.
Servantskap med helstøpt porselensservant.



Del av bad/vaskerom.
Dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Del av bad/vaskerom.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Gulvmontert vannklosett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepaneler til alle vegger/veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger. Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

- Gjeldende forskrifter:
Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.
Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.
Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:
Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette.
Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.
Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Baderommet består av støpte gulv med fliser - Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg.
- Kommentar:
Det er målt ca 10 mm fall fra høyeste punkt på gulvet foran dørterskel til gulv foran dusjkabinett (Ikke mulig å måle ved sluk, da dette ligger under dusjkabinett).
Samtidig ses dørterskelen å bygge 25 mm.
Det forutsettes at det er etablert membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg samt at membran er ført opp og fuget sammen med dørterskel.
Fliser på gulvet samt sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og vannet renner til sluk i en ordinær brukssituasjon.
Det skal merkes at all bruk av fritt vann på våtrommet foregår inne i eget dusjkabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk og at gulvet ikke blir utsatt for fritt vann i ordinære brukssituasjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ett sluk i gulvet under dusjkabinettet - plastsluk lagt ned til underliggende støpt plate med slukforlenger i pvc.
- Kommentar:
Besiktigelse viste sluk med mansjett etablert under klemringen.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Våtrom kombinert bad/vaskerom med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning med helstøpt servantplate.
Veggspeil i skap med belysning i dører.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via spalteventil i øvre vinduskarm som ventilering av rommet samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Som ventilering av rommet er det kun etablert spalteventil i vinduet, - dette er ikke tilfredsstillende avtrekksventilering.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i soverom, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med oppholdsrommet, her med solid innredning av heltre og heltre fronter i profilfreste detaljer.
Benkeplate av heltre eik med koketopp samt vaskebeslag med kum og avrenningsplate, ett-greps blandebatteri med lav tappetut.
Innebygde hvitevarer, 40 cm oppvaskmaskin.
Malte overflater.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig blafreventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak ført inn på bad/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Gulv i bad/vaskerommet med sluk.
- Kommentar:
Fordelersentralen/skapet er plassert i vegg inn mot stue.



Samleskap for vannrør på vegg mot stue.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på hems, med gulvbelegg/membranbelagt gulv med sluk som sikringsfunksjoner jfr. event. utilsiktet vannutstrømming,



200 liters liggende bereder på hems.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
400 volts inntakssikringer med jordfeilautomater plassert i gang.

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.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det forutsettes at det er utarbeidet samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og at dette kan fremlegges ved forespørsel.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og 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?
Nei



Sikringsskap i gang med jordfeilautomater.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert. Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i rasutsatt område - teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.
- Kommentar:
Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Rom for varig opphold - fritid.

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Annekset er satt opp i samme bygningstekniske og samme utv. og innvendige stil og fasadelikhet som hytten. Bygget er etablert i tunform med hytten og holdt i samme gulvhøyde jfr. tilpassing til terrassen.

Innvendig er bygget med ett større oppholdsrom/rom for varig opphold med tillegg av eget toalettrom i tilknytning. Videre er det en isolert bod i bakkant av bygget med utv. adkomst.
Støpt og armert ringmur med støpt, armert og isolert plate. Oppforet og isolert tilfaregulv med behandlet furugulv i oppholdsrommet samt støpt og flissatt gulv i wc/klosettrommet og øvrige innvendige overflater med trepaneler både på vegg og i alle himlinger.
Tradisjonelt isolert bindingsverk med liggende kledning utvendig samt dør- og vindusomramminger i samme stil som hytten.

Saltak bygd opp som en sperrekonstruksjon med pappshingel som ytre tekking og takrenner i stål med nedløp til terreng.
2-lags vinduer samt helisolerte ytterdører.
Innlagt strøm for lys og varme.

Det er ført frem vann til toalettrommet fra hytten, hvor dette er kaldt vann med varmetråd i kaldtvannsledningen, noe som tilsier at ved bruk vil det komme lunkent vann for lettere hånd- og ansiktsvask.

- Tilstand:
Bygget fremstår uten påviselig bruksslitasje.

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



Tilbygg / modernisering

2022	Toaletterom	Det er etablert ett toalettrom i bakkant på bygget ved å benytte deler av boden.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/48 m²

Fritidsbolig/hytte: Hall m/trapp, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Hemsrom

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

Markedsvurdering

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

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		26 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**26 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig/hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	210 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig/hytte	Kr.		**2 050 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**360 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 410 000**

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.		300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

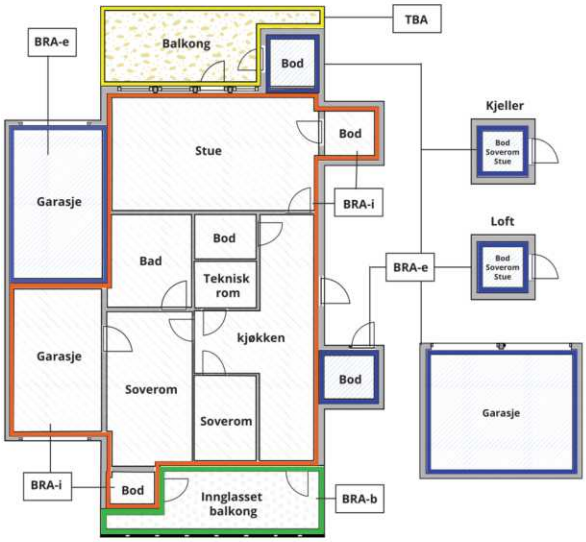
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller 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 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/hytte

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	48			48	65		48
Hems						16	16
SUM	**48**				**65**	**16**	**64**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken		
Hems	Hemsrom		

Kommentar

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

- Hems:
Trappestige opp fra entre til åpen hemsløsning over soverommene og bad/vaskerom.
Gulvareal på ca 16 kvm og med en største høyde på ca 165 cm fra gulv til opp under mønedrager i midtpartiet med skråhimlinger helt ned til gulv på begge sider.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.
Denne hemsen har åpen løsning ned til underliggende plan.

- Terrassearealer/åpent areal:
Større åpen solterrasse ut for stue og inngangspartiet samt i forbindelse med anneks, - beregnet areal ca 65 kvm, hvorav ca 3 kvm som overbygd ut for hoveddøren til hytten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	9	3		12	
SUM	**9**	**3**			

SUM BRA	12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Sove/oppholdsrom, Toalettrom	Bod	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver, hvor disse viser ett rom definert og beregnet for varig opphold samt ett mindre toalettrom i tilknytning og bodrom i bakkant av bygget med utv. adkomst.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygd/etablert toalettrom i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig/hytte	48	0
Anneks	9	3

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Erling Landgraff Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	5	202		0	530.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sygardsvegen 38

Hjemmelshaver

Nilsen Erling Landgraff, Nilsen Reidun Synøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Sygardsvegen 38, og ligger i ett område med etablerte hytte- og fritidseiendommer i Stavadalen i Sør-Aurdal Kommune.
Åpent og fritt, solrikt og vestvendt med panoramautsikt.
Etablert område nært inntil skiheis og veletablerte ski- og turforhold forøvrig, kort vei til butikk samt andre service og aktivitetstilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Privat/felles vanntilknyttet.

Tilknytning avløp

Privat/felles avløpstilknyttet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med regulert hytte- og fritidsbebyggelse. Tomten som hyttene ligger på er regulert til fritid.
Utbygd privat infrastruktur med vann og avløp.
Reguleringsbestemmelser for Stavadalen, Sør-Aurdal kommune.
Godkjent av kommunestyret den 30.08.2001 - Omregulering godkjent av kommunestyret 07.09.2006.

Om tomten

531 kvm stor eiendomstomt.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn. Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra hytteveien, gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt, noe terrengsprang.
Dagens eier har opparbeidet utearealet mot vest, mot slalombakken og Makaløsfjellet, først ved bygging av platting i 2021, så i 2023 ved tilførsel av et lass med grus og 10 - 15 tonn med jord som ble lagt på for hånd

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	09.06.2025	
3	09.06.2025	
4	11.06.2025	
5	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/EZ7523

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.: 5 Bnr.: 202 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sygardsvegen 38
Gatenr:	1222
Kommune:	SØR-AURDAL
Postkrets:	2933 REINLI
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:20.05.2025 kl. 10.15

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2662239-1/200	HJEMMEL TIL
29.06.2020 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 1 990 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	NILSEN ERLING LANDGRAFF
	F.NR IDEELL: 1/2
	NILSEN REIDUN SYNØVE
	F.NR: IDEELL: 1/2

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.

2020/2662257-1/200
29.06.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: N[illegible]
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

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

2011/127962-1/200 16.02.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 194

2020/535969-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 5 BNR: 202

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erling Landgraff Nilsen	Reidun Synøve Nilsen

Gateadresse
Sygardsvegen 38

Poststed	Postnr
REINLI	2933

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 22645654

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251089

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av toalettrom i Anneks
Arbeid utført av	Follopro AS, Hamar & Bøhn VVS, El Total Reinli

Filer

Faktura-elektriker.pdf Faktura_VVS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av toalettrom
Arbeid utført av	Hamar & Bøhn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En del dårlige og råtne terrassebord da vi overtok hytta i 2020. Dette er utbedret, dårlige terrassebord er erstattet med nye.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av toalettrom med varmekabler i gulv.
Arbeid utført av	El Total

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251089

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny platting er lagt mot vest, pluss utvidelse av platting mot øst mot baksiden av anneks / Bod. Arbeid er utført på dugnad sammen med snekker.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251089

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Landgraff Nilsen	316e3f9fa0d148243f2fcb9 b14cdbead73a3ac80	21.05.2025 13:16:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Synøve Nilsen	8ca4de590e56664fa2771 d0f49c58f797b80b08c	21.05.2025 14:15:29 UTC	Signer authenticated by One time code

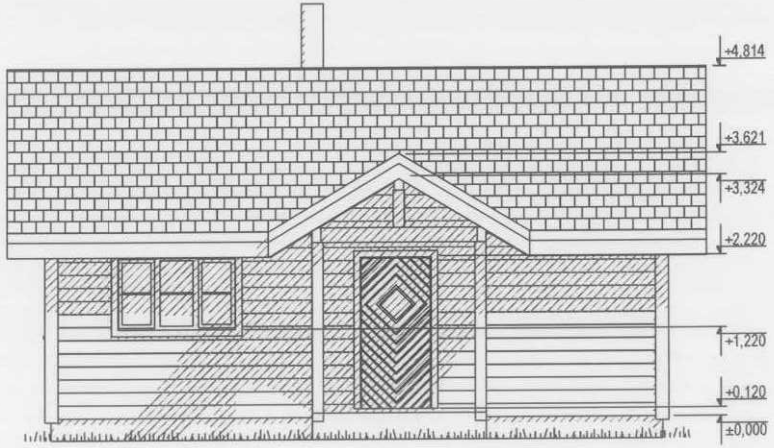
Document reference: 71251089

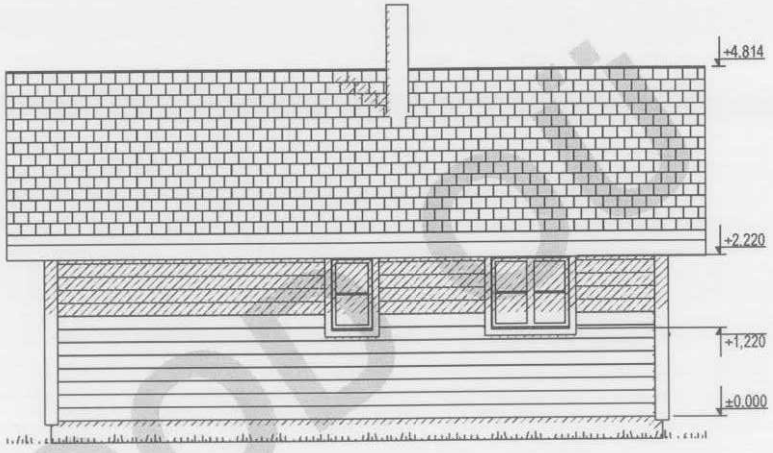
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

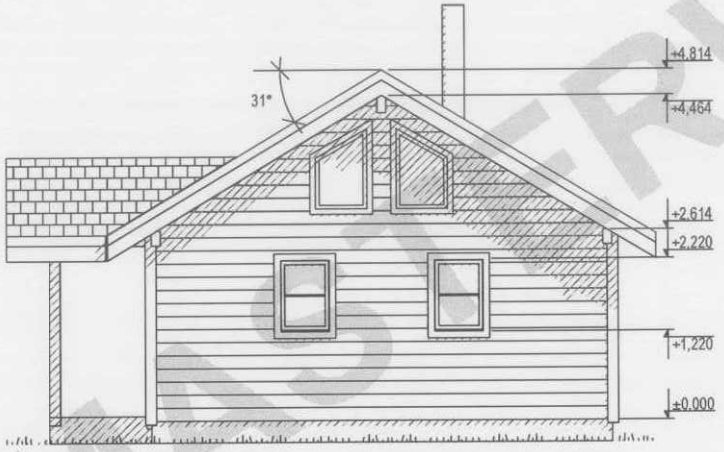
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

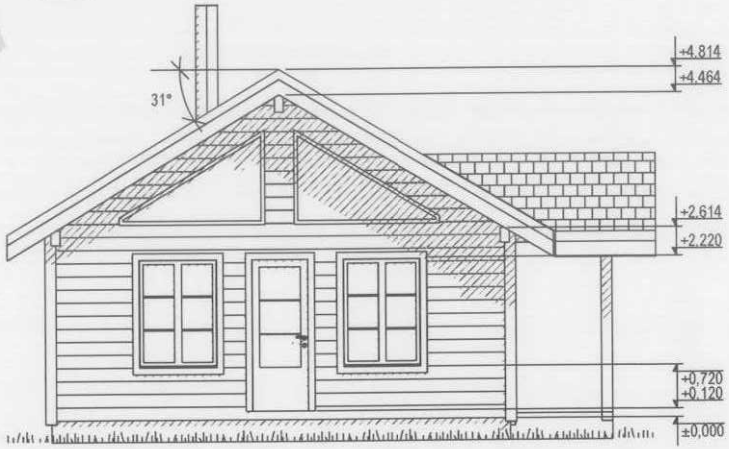
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

E1







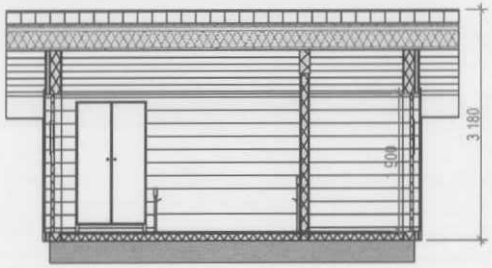


MASTERWOOD

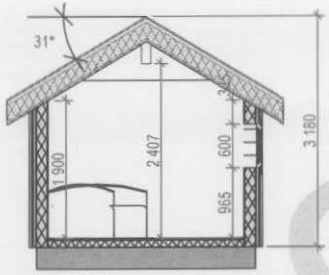
REV 8	01.09.2010	window changes
REV 5	13.08.2010	constructional changes based on engineer drawings
REV 4	16.06.2010	smaller terrs
REV 3	29.06.2010	dwelerwindow, furniture changes
REV 2	16.06.2010	house bigger, window changes, room planning changes, chimney, stairs, roof inhont entrance door
REV 1	07.06.2010	first drawings based on client sketches

PRODUCER	MASTERWOOD OÜ ago@masterwood.ee	PROJECT	STAVABU	
DRAWING	fasade 1 og 2			
SCALE/FORMAT	M 1:100/A4			
DRAWINGS MADE BY	AT HOME OÜ www.at-home.ee	PAGE 3/8	VERSION 6	DATE 1.09.2010

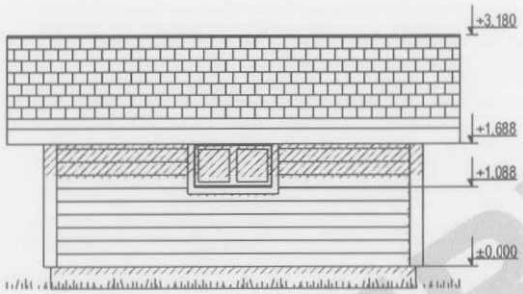
E2

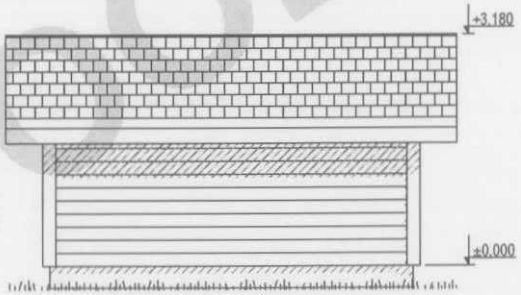


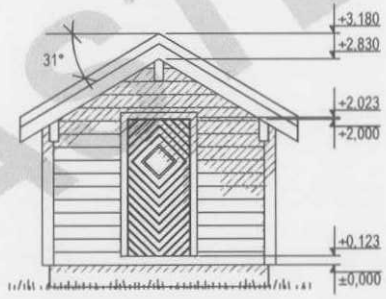
SNITT A-A

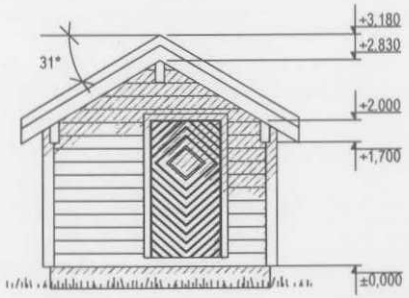


SNITT B-B









MASTERWOOD OÜ

PRODUCER: MASTERWOOD OÜ, ago@masterwood.ee			PROJECT: STAVABU Small
DRAWING: snitt/fasade			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWINGS MADE BY: AT HOME OÜ, www.at-home.ee	PAGE: 2/5	VERSION: 4	DATE: 1.09.2010

EJ



SNITT A-A

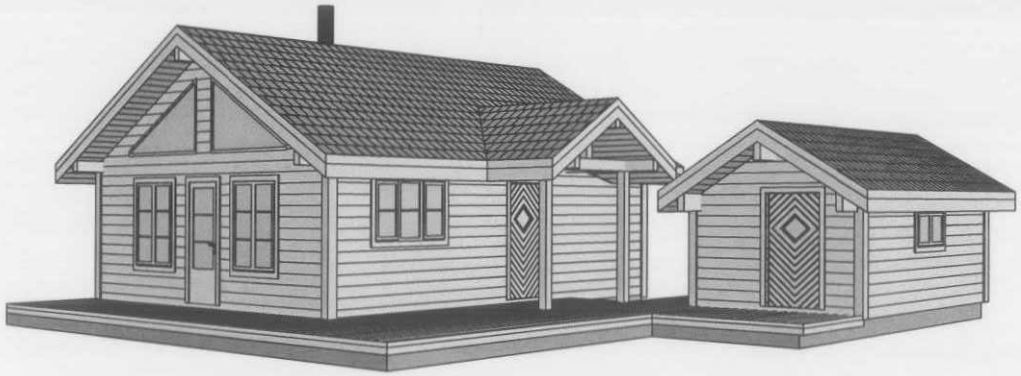


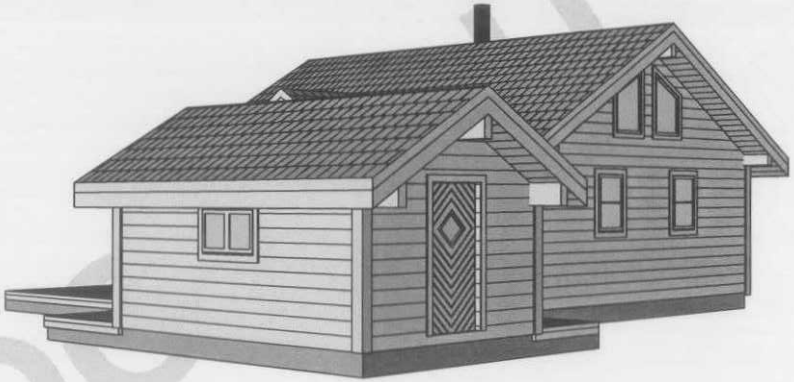
SNITT B-B

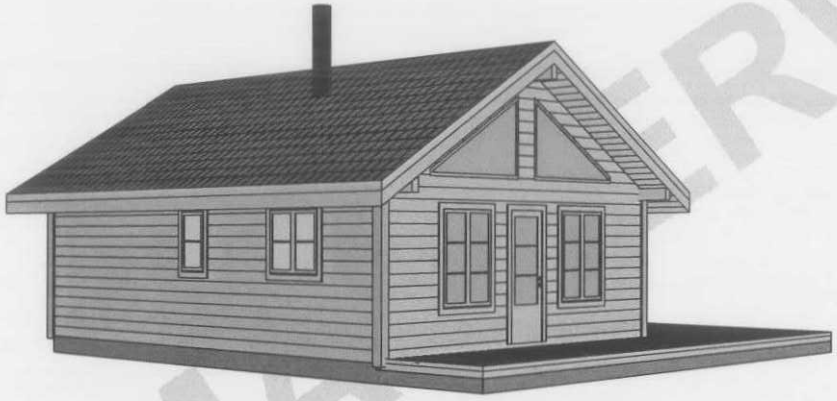
MASTERWOOD OÜ

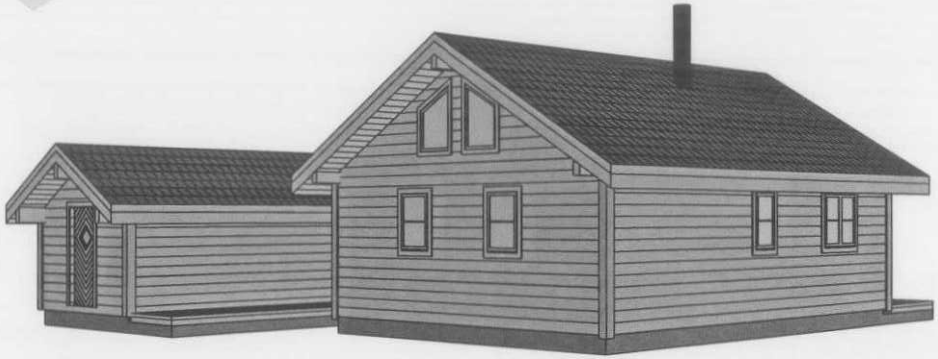
PRODUCER: MASTERWOOD OÜ		PROJECT: STAVABU	
DRAWING: snitt			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWING MADE BY: ATHOME OÜ	PAGE: 2/3	VERSION: 6	DATE: 1.09.2010

E4







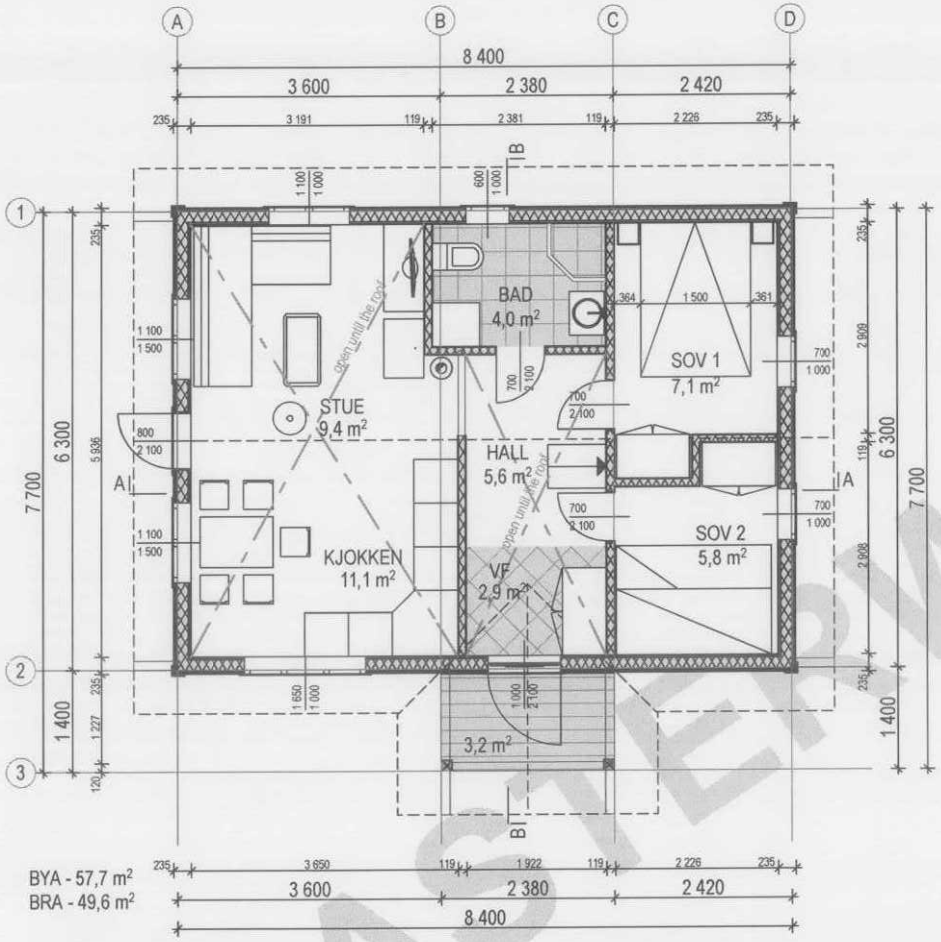


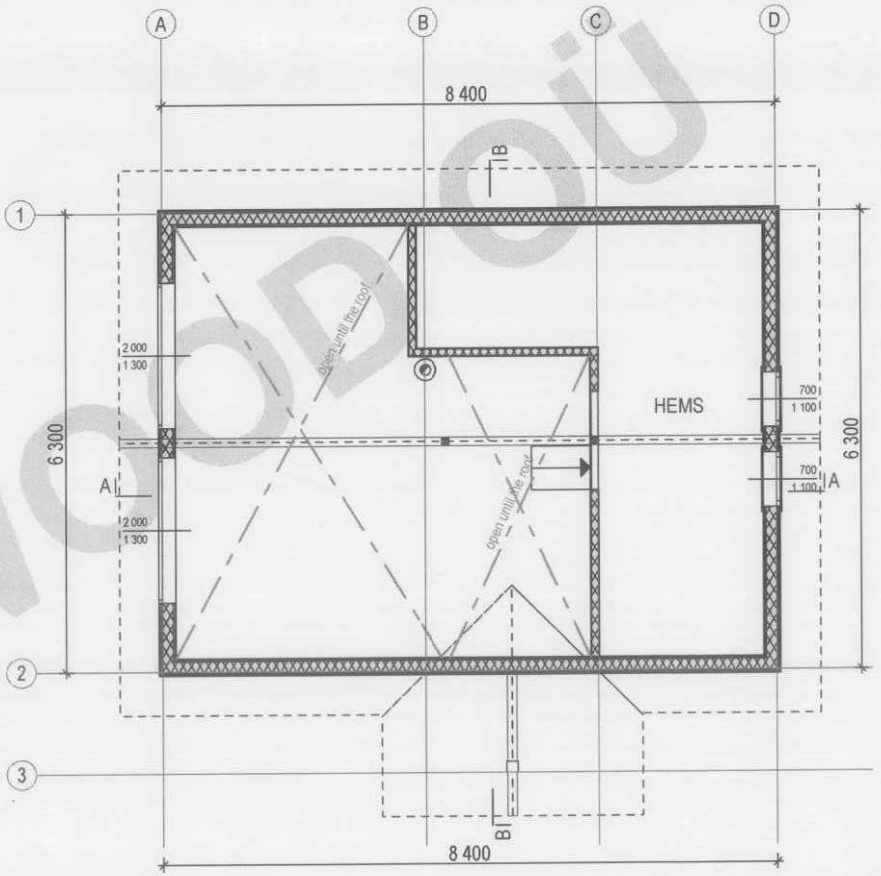
MASTERWOOD

REV 3	01.09.2010	constructional changes, door/window changes, roof overhang
REV 2	18.08.2010	house bigger, window changes, room planning changes, chimney, stairs, roof infront entrance door
REV 1	07.08.2010	first drawings based on client sketches

PRODUCER: MASTERWOOD OÜ, ago@masterwood.ee			PROJECT: STAVABU two	
DRAWING: 3D 1				
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4				
DRAWINGS MADE BY: AT HOME OÜ, www.at-home.ee	PAGE: 2/3	VERSION: 3	DATE: 1.09.2010	

ES





BYA - 57,7 m²
BRA - 49,6 m²

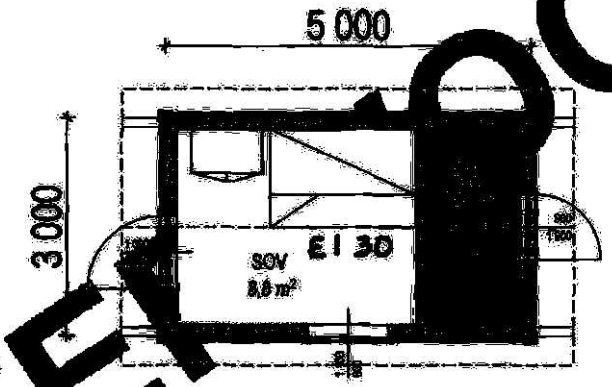
MASTERWOOD OÜ

REV 6	01.09.2010	window changes
REV 5	10.08.2010	constructional changes based on engineer drawings
REV 4	30.04.2010	smaller terrace
REV 3	29.03.2010	developments, furniture changes
REV 2	18.03.2010	house bigger, window changes, room planning changes, chimney, stairs, roof inbuilt entrance door
REV 1	07.02.2010	first drawings based on client sketches

PRODUCER: MASTERWOOD OÜ, ago@masterwood.ee		PROJECT: STAVABU	
DRAWING: plan			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWINGS MADE BY: AT HOME OÜ, www.at-home.ee	PAGE: 1/8	VERSION: 6	DATE: 1.09.2010

E6

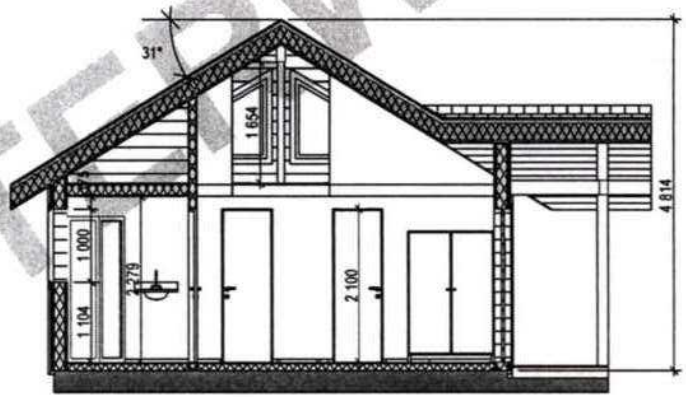
MASTERWOOD OÜ



PRODUCER: MASTERWOOD OÜ	PROJECT: STAVABU Small		
DRAWING: plan 1 elg web			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWINGS MADE BY: ATHOME OÜ	PAGE: 5/5	VERSION: 4	DATE: 1.09.2010



SNITT A-A

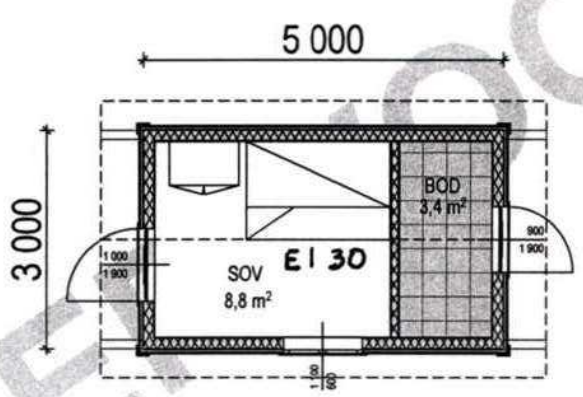


SNITT B-B

MASTERWOOD OÜ

PRODUCER	MASTERWOOD OÜ		PROJECT	STAVABU	
DRAWING	snitt				
SCALE/FORMAT	M 1:100/A4				
DRAWINGS MADE BY	AT HOME OÜ www.at-home.ee	PAGE 2/8	VERSION 6	DATE 1.09.2010	

F6



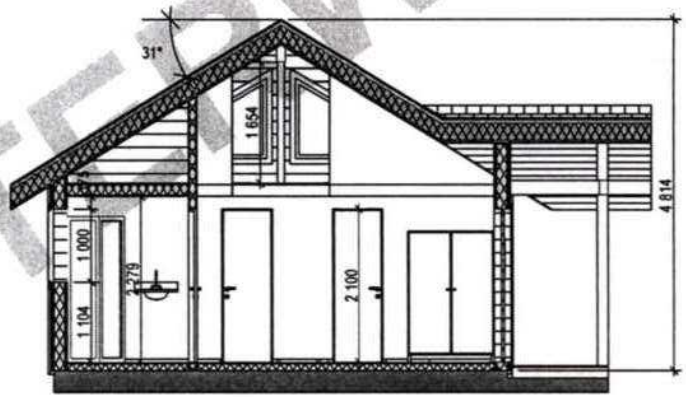
MASTERWOOD OÜ

REV 4	01.09.2010	constructional changes, window changes, roof overhang	
REV 3	28.06.2010	house base, horizontal boarding, stockwindow changes	
REV 2	18.06.2010	bigger window	
REV 1	07.06.2010	first drawings based on client wishes	

PRODUCER: MASTERWOOD OÜ, ago@masterwood.ee			PROJECT: STAVABU Small	
DRAWING: plan 1 etg web				
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4				
DRAWINGS MADE BY: AT HOME OÜ, www.at-home.ee	PAGE: 5/5	VERSION: 4	DATE: 1.09.2010	



SNITT A-A

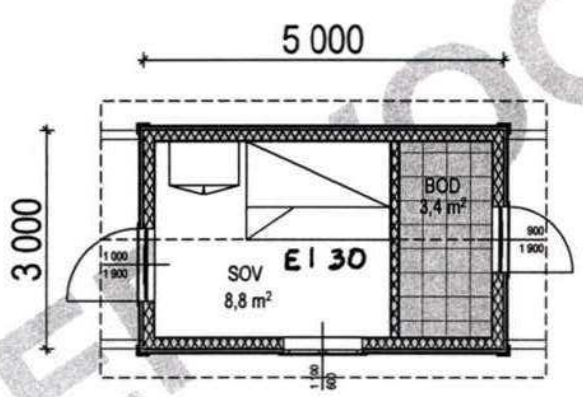


SNITT B-B

MASTERWOOD OÜ

PRODUCER	MASTERWOOD OÜ		PROJECT	STAVABU	
DRAWING	snitt				
SCALE/FORMAT	M 1:100/A4				
DRAWINGS MADE BY	AT HOME OÜ www.at-home.ee	PAGE 2/8	VERSION 6	DATE 1.09.2010	

F6



MASTERWOOD OÜ

REV 4	01.09.2010	constructional changes, window changes, roof overhang	
REV 3	28.06.2010	house base, horizontal boarding, stockwindow changes	
REV 2	18.06.2010	bigger window	
REV 1	07.06.2010	first drawings based on client wishes	

PRODUCER: MASTERWOOD OÜ, ago@masterwood.ee			PROJECT: STAVABU Small	
DRAWING: plan 1 etg web				
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4				
DRAWINGS MADE BY: AT HOME OÜ, www.at-home.ee	PAGE: 5/5	VERSION: 4	DATE: 1.09.2010	

Sør-Aurdal kommune
Planavdelingen

Erling Landgraff Nilsen
Østrengveien 41
1405 Langhus

Saksframlegg – delegert sak

Deres ref.:	ArkivsakID:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	25/551	25/6828	5/202, L42	24.06.2025

Saksnr.	Utvalg
168/25	Kommunestyret

Tillatelse til tiltak - gnr 5 bnr 202 - Sygardsvegen 38 - Bruksendring toalettrom

Tiltak:	Bruksendring toalettrom
Byggested:	Gbnr: 5/202 Sygardsvegen 38
Tiltakshaver:	Erling Landgraff Nilsen Østrengveien 41 1405 Langhus

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 a) godkjenner Sør-Aurdal kommune søknad om bruksendring av toalettrom på gårds- og bruksnummer 5/202.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og SAK kap. III.

Saksopplysninger

Søknaden gjelder bruksendring av bodrom i anneks til toalettrom. Søknaden inneholder nødvendige tegninger og andre tekniske opplysninger. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Stavadalen, planid: 0540R033.

Annekset måler 12,46 kvm innvendig, inklusiv bod. Opprinnelig mål på bod utgjør 4 kvm. Toalettrommet måler 1,25 x 0,80 = 1,0 kvm.

Vurdering

Eiendommen ligger innenfor annet kombinert formål i reguleringsplan for Stavadalen.

Navn på foretak som har utført arbeidene er vedlagt søknaden

Tiltaket gir en samlet BRA på eiendommen som anses å være innenfor grensene for bestemmelsene i planen.

Vedtaket er basert på tegninger med journaldato 24.06.2025.

Forutsetninger iht. lovverket

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
2. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
3. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
4. Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
5. Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
6. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

Orientering om klageadgang
Vedtaket er fattet med hjemmel i Sør-Aurdal sitt delegeringsreglement revidert 18.6.2020 KS-044/20, og kan i medhold av forvaltningsloven §§ 28-36 påklages. Eventuell klage skal sendes skriftlig til Sør-Aurdal kommune. Klagefrist er tre uker fra vedtaket er bekjentgjort.

Gebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ vil bli oversendt fra økonomiavdelingen.

Med hilsen

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

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

Mottakere

Reidun Synøve Nilsen	Østrengveien 41	1405	Langhus

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

SØR AURDAL

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
PER H. PILTINGSRUD LØKENÅSEN 10 3514 HØNEFOSS	SIRIVADALEN HOLDING AS 2933 REINLI

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
SIRIVEDALEN	5	202		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

FRITIDSBOLIG MED ANNEKS

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
RÅDMANN PÅ FULLMAKT	26.01.11	006/11

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
11.02.11	PER H. PILTINGSRUD

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

FERDIGMELDINGEN ANSES KOMPLETT. DEN INNEHOLDER INGEN OPPLYSNINGER OM AVVIK, MERKNADER ELLER GJENSTÅENDE ARBEID.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
BAGN	17.02.11	SØR-AURDAL KOMMUNE Plan, næring og utbygging

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-97

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

Utskriftsdato: 21.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sygardsvegen 38, 2933 REINLI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 531 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R033
Navn	Stavadalen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/49/Reguleringsbestemmelser%20for%20Stavadalen%2027.04.2020.pdf
Delarealer	**Delareal** 531 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** BL **Utdyp.** BL

Reguleringsbestemmelser for Stavadalen, Sør-Aurdal kommune

Godkjent av kommunestyret den 30.08.2001

Omregulering godkjent av kommunestyret 07.09.2006

Endring i bestemmelse under § 3 av kommunestyret den 27.04.2020.

1. Beskrivelse

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

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

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

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

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

2. Planbestemmelser

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

Felles bestemmelser:

§ 1

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

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

Byggeområder:

§ 2
Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse i området. Vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for oppføring av bebyggelse m.v.. Alle inngrep i terreng og vegetasjon skal skje så skånsomt som mulig. Strømnett til og gjennom planområdet, samt til det enkelte bygg, skal legges som jordkabel.

Område for hytter:

§ 3
Området Bh består av eksisterende hytteområde og nye tomter betegnet med nummer, fra 1 til 80. På hver enkelt tomt innenfor feltene kan oppføres hytter / fritidshus. Utnyttelsesgraden på den enkelte tomt er TU=15%. Maks hyttestørrelse settes til 250 m² bruksareal (BRA). Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres i en etasje. Bebyggelsen skal oppføres som en bygning eller evt. flere samlet som et tun, maks 3 bygninger. Disse 3 bygningene utgjør én samlet bruksenhet.

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

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

Område for boliger:

§ 4
Området Bb består av område for boligbebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i området m.h.t. takform, materialbruk og farge. Bygningene skal ha saltak. Utnyttingsgrad TU=15%. Største tillatte gesimshøyde er 5,0 m., målt på toppen av grunnmuren. Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Sokkelleilighet kan innredes.

Område for turisme:

§ 5
Området Bt inneholder bygningsanlegg i forbindelse med skianlegget, servicebygg og bygg for servering m.m.. Utnyttingsgrad TU=35%. Gesimshøyde settes til maks 8 m og maks mønehøyde til 9 m.. I hver enkelt utbygging skal det foreligge egen byggesak.

Landbruksområder:

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

Offentlig trafikkområde:

§ 7
Fylkesveien reguleres med bredde 10 m. og en byggegrense på 15 m. regnet fra fylkesvegens senterlinje. Ved avkjøring fra fylkesveien skal det etableres frisiktsoner på 10 x 80 m. ved gardsbruk. Sikten skal gjelde fra 10 m. (eventuelt 6 m.) inne i avkjørselen, regnet fra vegkant.

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

Spesialområder:

§ 8
Område "alpin" (Sa) inneholder maskinpreparerte nedfartsløyper. Det kan foretas nødvendig opparbeiding og rydding. Området skal fortsatt kunne benyttes til jord/skogbruksformål. Det skal settes opp gjerde eller lignende som hindrer alpinister i å kjøre ut i fylkesvegen.

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

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

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

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

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

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

Fareområde:

§ 9
Eksisterende høyspenttrase og planlagt skitrekk med bredde 20 m.. Nødvendige installasjoner i forbindelse med formålet kan foretas.

Generelt:

§10
Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøres innen rammen av plan- og bygningsloven.

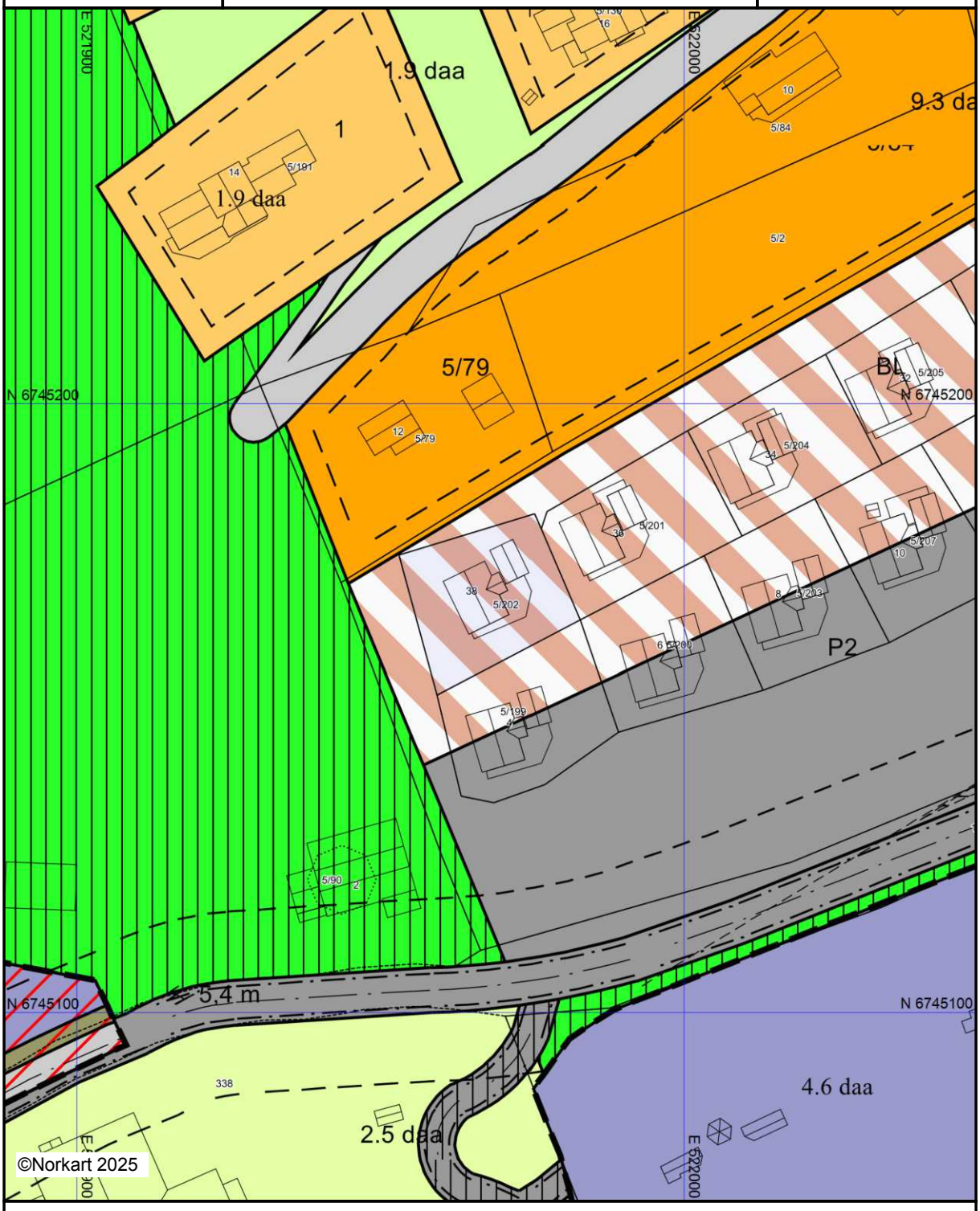
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/202
Adresse: Sygardsvegen 38
Utskriftsdato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



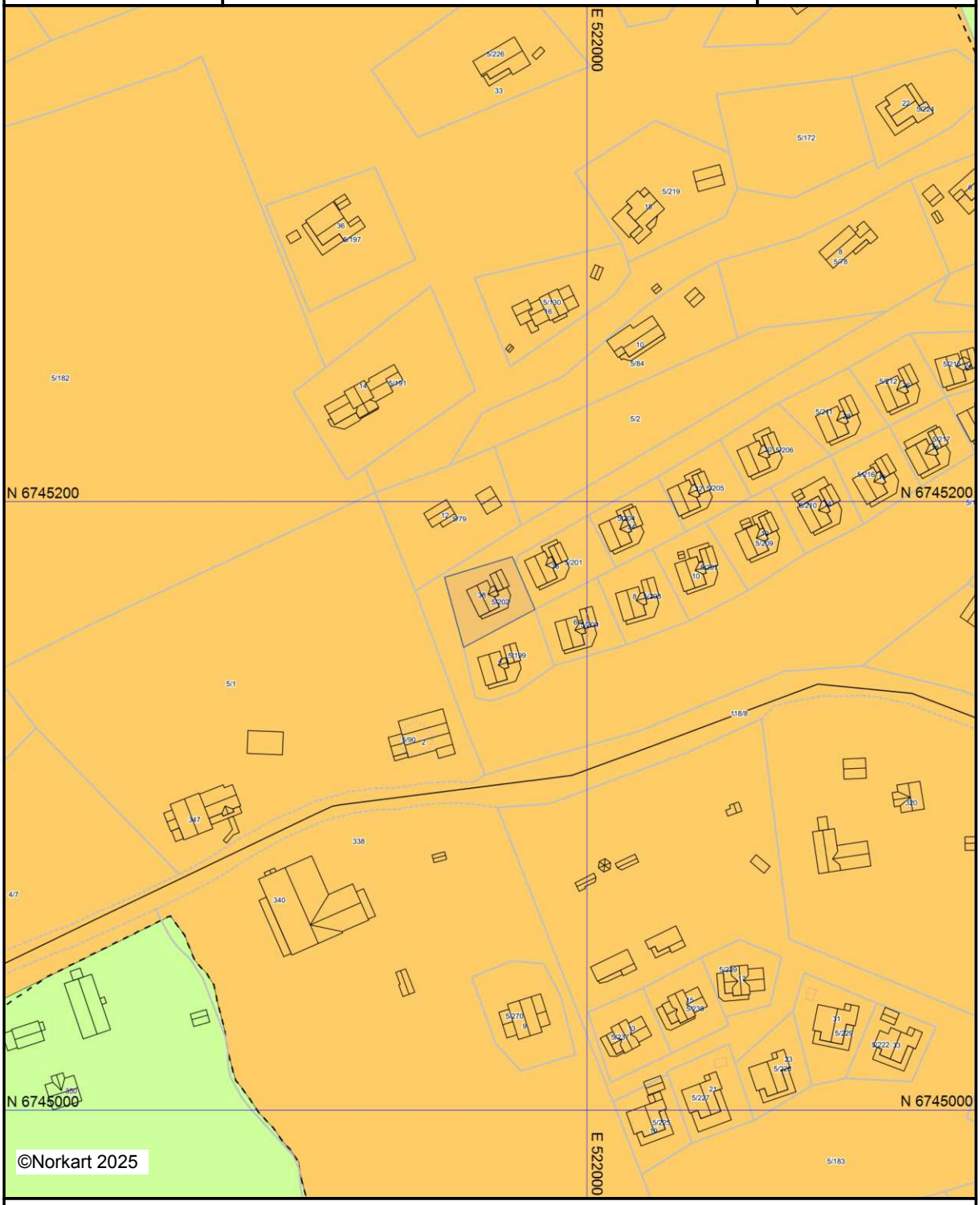
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/202
Adresse: Sygardsvegen 38
Utskriftsdato: 21.05.2025
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



Områdeanalyse

Eiendom	3449 5/202		
Utskriftsdato	21.05.2025	**Antall datasett**	95

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

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

7 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Radon

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- 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 på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- 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 - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	20.05.2025



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

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

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

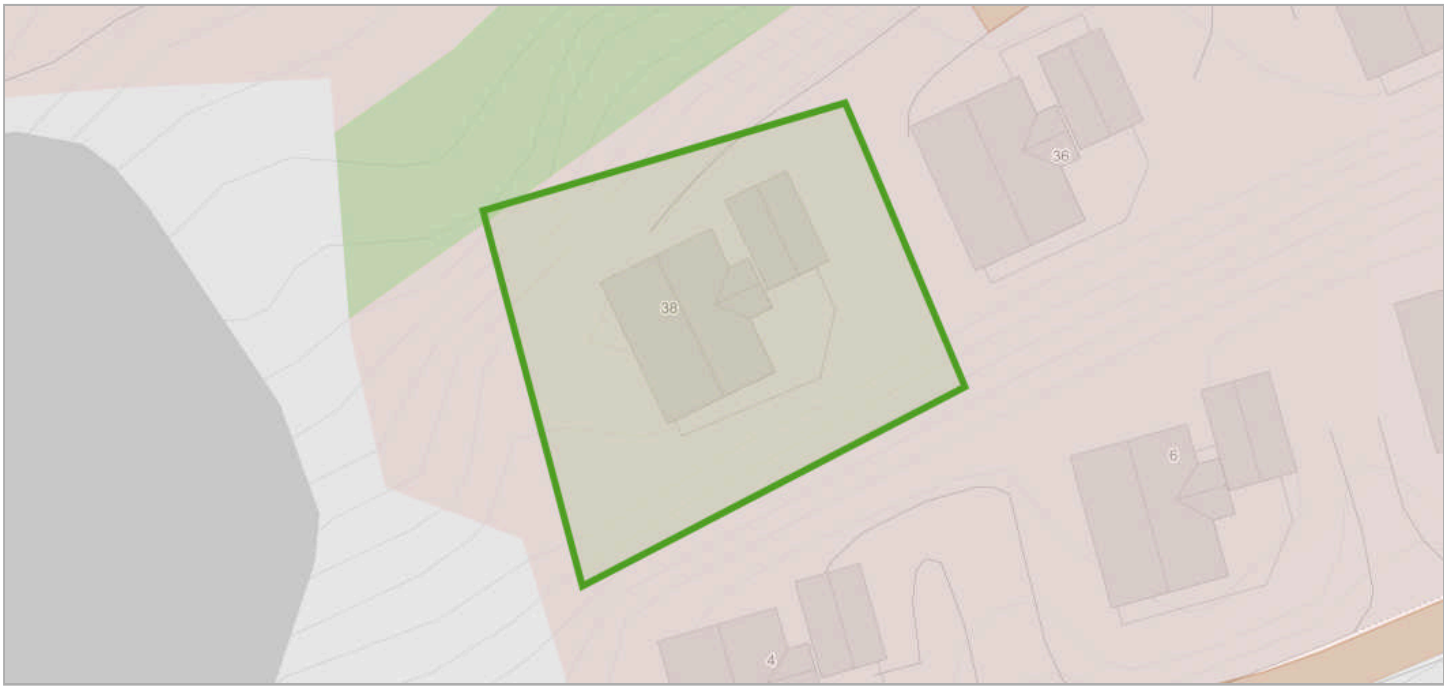
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	20.05.2025



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

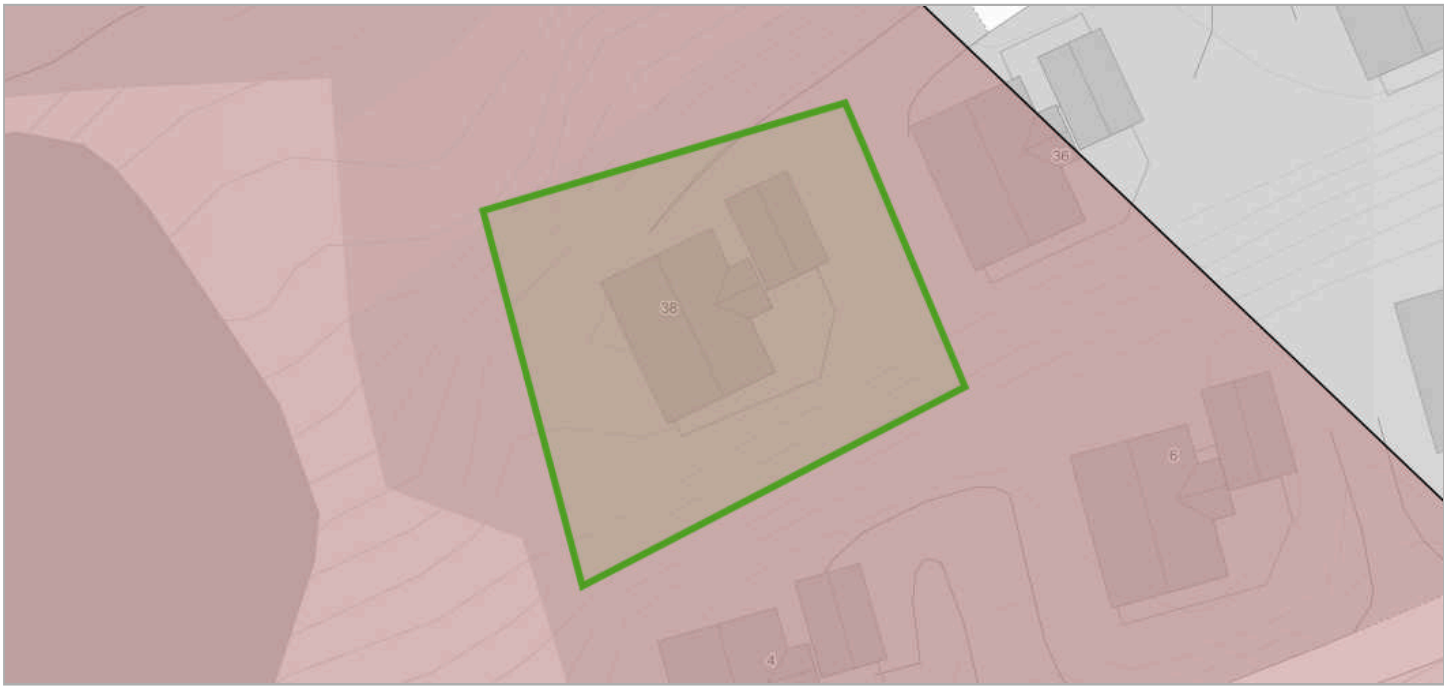
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

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

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

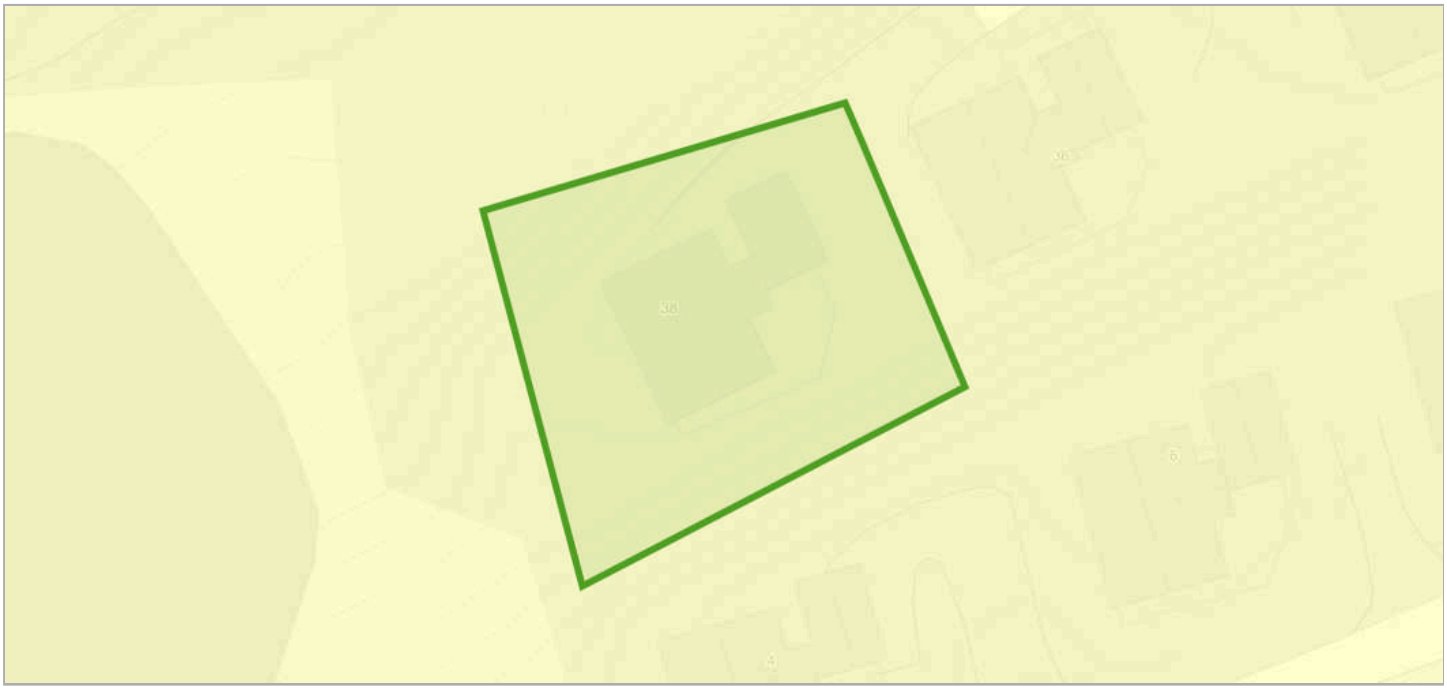
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2025



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
REINÅ	Reinli

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr. 19	Beregnet areal	530.8
Etablert dato	16.02.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/202
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	19.09.2011 17.11.2011	10/1138		5/194 (-552,9), 5/199 (552,9) 5/200, 5/201, 5/202
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	19.09.2011 17.11.2011	10/1138		5/194 (-518,4), 5/200 (518,4) 5/199, 5/201, 5/202
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	19.09.2011 17.11.2011	11/1138		5/194 (-530,8), 5/202 (530,8) 5/199, 5/200, 5/201
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	19.09.2011 17.11.2011	10/1138		5/194 (-550,8), 5/201 (550,8) 5/199, 5/200, 5/202
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.12.2010 13.12.2010	109/2010	Tinglyst 19.02.2011	5/194 (-529,7), 5/202 (529,7) 5/199, 5/200, 5/201

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6745166.92	521968.75	0	Ja	530.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN ERLING LANDGRAFF F090755*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØSTRENGVEIEN 41 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
NILSEN REIDUN SYNØVE F260863*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØSTRENGVEIEN 41 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sygardsvegen 38

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300198310		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	17.02.2011
2	300198314		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	17.02.2011

1: Bygning 300198310: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 17.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	56
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.01.2011	27.01.2011
Ferdigattest	17.02.2011	18.05.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sygardsvegen 38	H0101	5/202	47	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0

2: Bygning 300198314: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 17.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.01.2011	27.01.2011

Ferdigattest	17.02.2011	18.05.2011

Bruksenheter

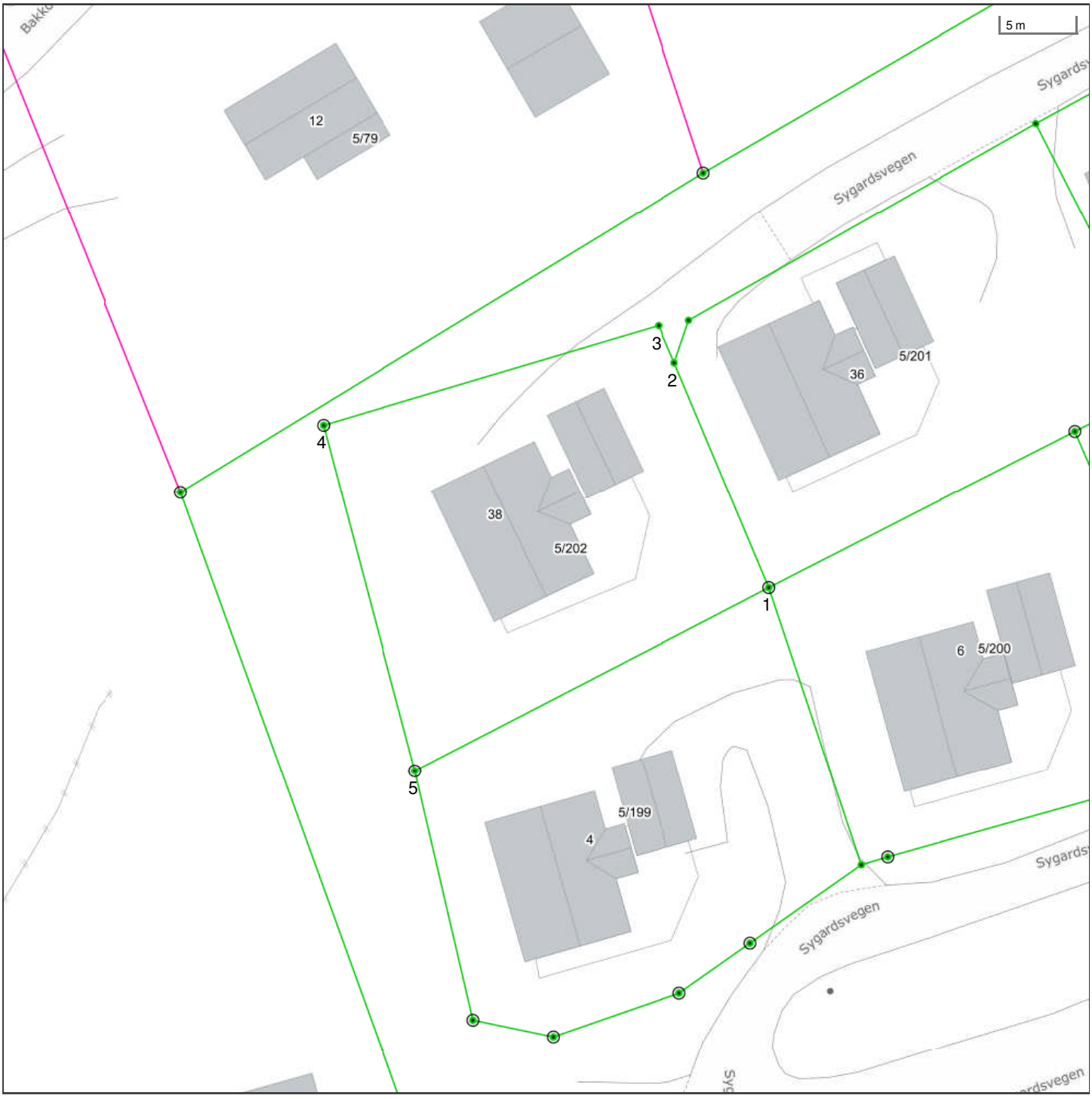
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/202	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

Utskriftsdato: 21.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3449 - 5/202//



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	530,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6745166,92	**Øst**	521968,74897752213	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6745164,465	521982,879	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,64	
2	6745179,42734266	521976,455772584	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,28	
3	6745181,90303329	521975,372000288	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
4	6745175,12003328	521953,021000288	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,36	
5	6745152,096	521959,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,86	

Sør-Aurdal kommune

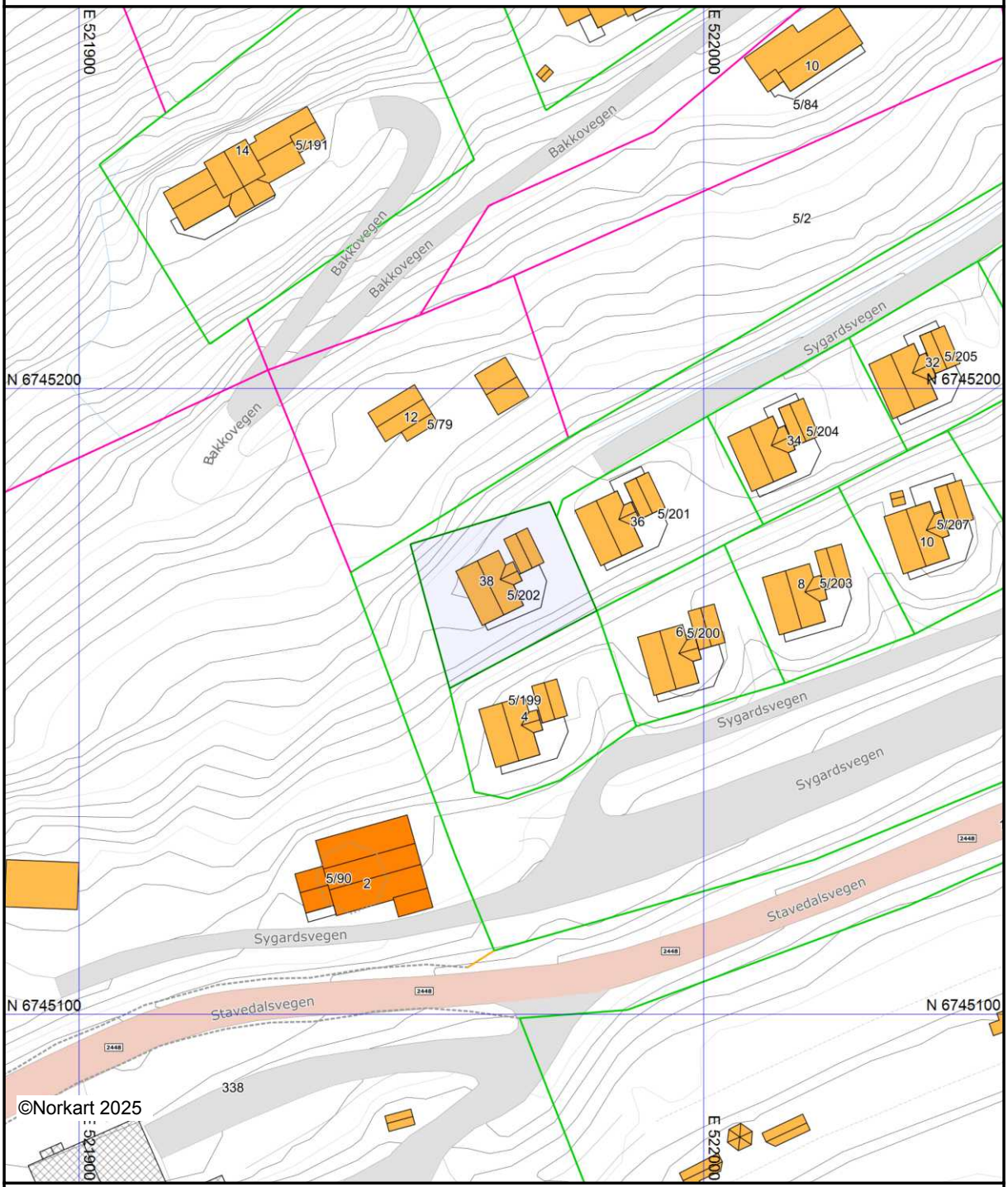
Grunnkart

Eiendom: 5/202
Adresse: Sygardsvegen 38
Dato: 21.05.2025
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: 21.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3449 - 5/202//



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: 21.05.2025

Sør-Aurdal kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	202	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	363754745	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300198310	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Sygardsvegen 38, 2933 REINLI

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 370 serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.11.2024	Tilsyn	25.11.2024	Feiing av ildsted

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	takstige mangler

Type	Detaljer

Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

Informasjon for bruksenhetId 363754745

BruksenhetId	363754747	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300198314	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 363754747.

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

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
27.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sygardsvegen 38, 2933 REINLI								

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.

Utskriftsdato: 21.05.2025

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sygardsvegen 38, 2933 REINLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	2 634,40 kr
Feiing	438,50 kr
Renovasjon	2 157,50 kr
Sum	**5 230,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt fritidsbolig	725200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 901,00 kr	1 450,00 kr
Standard fritids- og seterrenovsjon	1 Stk	2 266,25 kr	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,13 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	228,50 kr
				Sum	**5 624,25 kr**	**2 811,63 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:
27.05.2025

Restanser og legalpant

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sygardsvegen 38, 2933 REINLI								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr.0 ,-

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

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.

Utskriftsdato: 21.05.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	202	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sygardsvegen 38, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

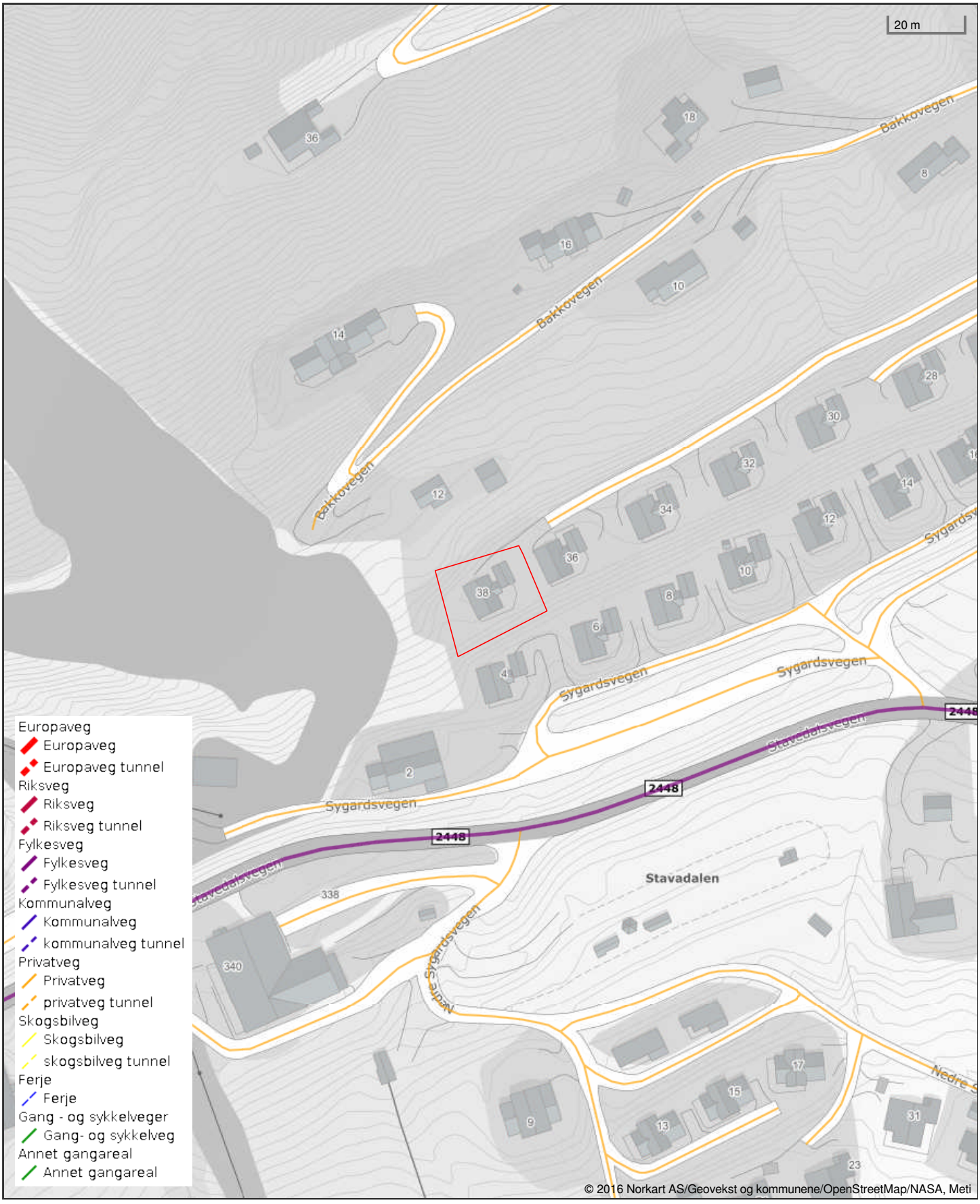
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 5/202//



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Sygardsvegen 38
Postnr	2933
Sted	Reinli
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	202
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1085375
Dato	09.01.2020



Innmeldt av	Karin Kjøle

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Sygardsvegen 38, 2933 Reinli
Gnr. 5, Bnr. 202, Sør-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71251089

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres
Saksbehandler: Sandra Berg
Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 412 15 986
E-post: sandra.berg@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.
