



PRIVATMEGLEREN  
VALDRES

HELSENINGSVEGEN  
190

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen befart 9.5.2025

Grunnbok à jour 17.6.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med  
boligsalgforsikring

Informasjon om ferdigattest

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

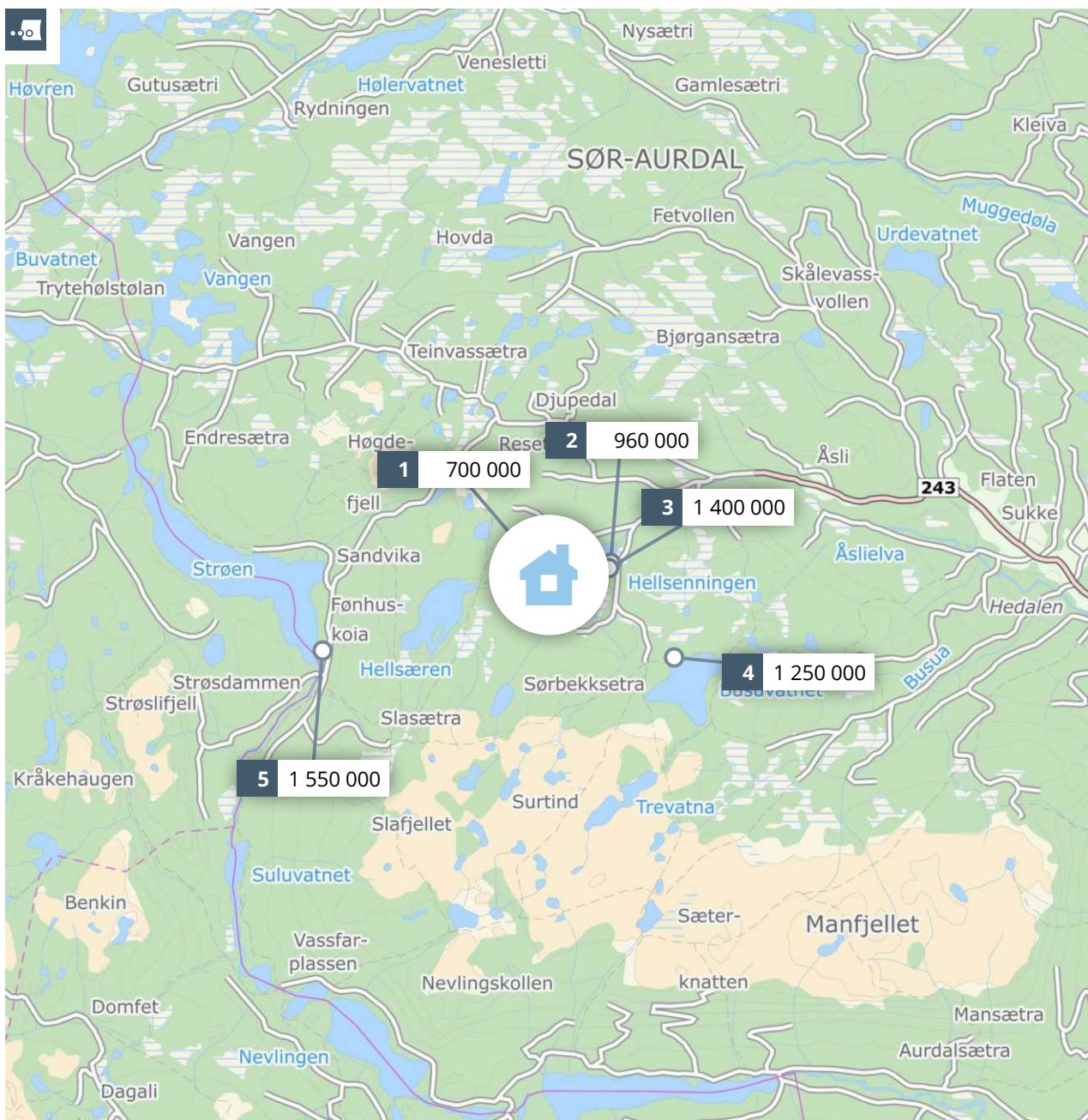
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



# Meglerns verddivurdering

## HELLENINGSVEGEN 190



**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 13.07.2025

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





# Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 89 BNR 69 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3449 SØR-AURDAL GRUNNKRETS HEDALSFJELLET

Verdivurdert til

## 950 000

- 950 000 29 688  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

|         | BRA-i             | BRA-e            | BRA-b            | TBA               | GUA              | ALH                  |
|---------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| Areal   | 32 m <sup>2</sup> | 5 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | 11 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | 19 m <sup>2</sup>    |
| Tomt    |                   |                  |                  |                   |                  | 2 307 m <sup>2</sup> |
| Byggeår |                   |                  |                  |                   |                  | 1935                 |

|                |   |
|----------------|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue         | - |
| Soverom        | 2 |
| Etasjer        | 1 |

🔥 Peis 🚪 Krypjkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESJG | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| <b>1</b> Hellsenningsvegen 200<br>39 m <sup>2</sup> 1970 1 721 m <sup>2</sup> 2 sov | 01.07.2025 | 950 000   | <b>700 000</b>   | 0        | 700 000   | <b>17 949</b>       |
| <b>2</b> Søbekksetervegen 277<br>48 m <sup>2</sup> 1971 2 000 m <sup>2</sup> 2 sov  | 17.10.2022 | 900 000   | <b>960 000</b>   | 0        | 960 000   | <b>20 000</b>       |
| <b>3</b> Søbekksetervegen 283<br>44 m <sup>2</sup> 1966 1 994 m <sup>2</sup> 2 sov  | 17.10.2022 | 1 100 000 | <b>1 400 000</b> | 0        | 1 400 000 | <b>31 818</b>       |
| <b>4</b> Busuvatnet nord 12<br>83 m <sup>2</sup> 1972 4 200 m <sup>2</sup> 4 sov    | 18.09.2024 | 1 350 000 | <b>1 250 000</b> | 0        | 1 250 000 | <b>15 060</b>       |
| <b>5</b> Strøsvegen 597<br>68 m <sup>2</sup> 1967 2 231 m <sup>2</sup> 3 sov        | 04.09.2023 | 1 650 000 | <b>1 550 000</b> | 0        | 1 550 000 | <b>22 794</b>       |

Idyllisk beliggenhet få meter fra vannkanten til fjellvannet Hellsenningen i Hedalen på 840 moh.

Trivelig og sjarmerende hytte med enkel hyttestandard uten innlagt vann, strøm eller avløp. Det er hit du kommer for å leve det enkle hytteliv på et idyllisk sted som lar deg komme tett på naturen. Fantastisk utsikt både innenfra hytta og terrassen. Her kan man virkelig kjenne roen senke seg.

Hytta er fra 1935, med tilbygg fra 1983. Overflater innvendige gulv består av heltregulv med malt overflate i opprinnelig del, lakkert i tilbygg. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Malte overflater i opprinnelig del og ubehandlet i tilbygg. Hytta har peis med åpen løsning, fra topp peis er det murt pipe over tak. Topp-pipe er forbedret i nyere tid med leca element. Det er vedovn med enkelt ovnsrør tilkoblet pipe over peis. Peis med pussede malte overflater. Det er oppvarming med ved, og bygget har begrenset varmeisolering. Hytta har vedlikeholdsbehov, og det henvises til tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

I tilbygget er det kjøkken med innredning av enkel type med glatte fronter og laminert benkeplate. Kokeapparat med propandrift. Det er ikke etablert mekanisk/forsert avtrekk over kokesone. To soverom som begge har plassbygde køyesenger.

Uthuset fra 1950 har en utedo, samt oppbevaringsplass. Enkel fundamentering med punkter på terreng.

Naustet/båthuset er oppført i 1950 med skråtak fra terreng og til møne. Konstruksjoner av treverk med tekking av plater av metall.



Takkonstruksjon uten dokumentert lastdimensjonering.

Hellsenningen er kjent som et godt fiskevann, og her er det også muligheter for å fiske fra båt.

Velkommen til visning!

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 ulike 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](http://www.nordea.no/finansiering)



# Historiske omsetninger



- Salg
- Meglers verdivurdering
- Prisindeks
- Endring av eiendom



Ingen historiske omsetninger registrert

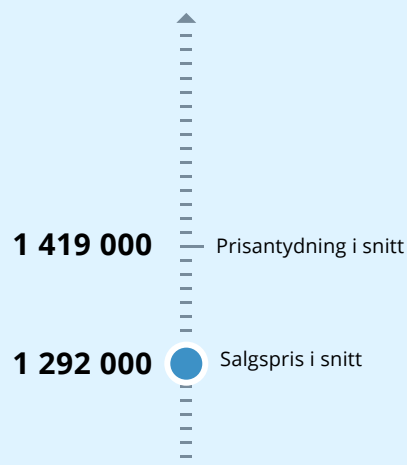
## Fritidsboliger til salgs i HEDALSFJELLET grunnkrets nå



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

74  
dager

## Fritidsboliger solgt i HEDALSFJELLET grunnkrets siste 12 mnd



Solgt i snitt  
i løpet av

59  
dager

for 9.8% under prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser


m<sup>2</sup>-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 89, bnr. 69

## Markedsverdi

### 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m<sup>2</sup> BRA-i: 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 19145-1350

Referansenummer: JC2403

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES  
TAKST & EIENDOM**

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Valdres Takst & Eiendom AS

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

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

### Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte oppført i 1935 og tilbygg fra 1983 er oppført på tidspunkt med andre krav til dimensjonering, isolering, utforming og materialbruk enn det som gjelder i dag. Dette tilsier at bygget kan ha avvik fra dagens gjeldene krav til denne type bebyggelse. Opprinnelig del av bygget er lite eller ikke isolert.

Byggetegninger for bygget er ikke tilgjengelig ved befaringen.

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

Det er registrert noen tg3 punkter, blant annet på trebjelkelag hvor det er registrert retningsavvik og stedvis målbar fukt, pipe med avvik vedrørende synlige pipevanger, manglende ventilering, takkonstruksjon, manglende rekkverk terrasse og brannslukningsapparat med utgått dato. Tiltak vedrørende tg3 punkt må påregnes.

Ved befaringen er det registrert aktivitet av mus inne i bygget. Tiltak med tetting for tilgang mus anbefales.

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

Generelt for bygget er det slik at det har bygningsdeler på ca 40-90 år. Vedlikehold og utskifting av bygningsdeler/komponenter må påregnes.

Uthus består av enkelt uisolert bygning med normal slitasje og normale behov for vedlikehold/ utskifting av bygningsdeler. Råte i kledning er registrert.

Båthus med normal tilstand og vedlikeholdsbehov ut fra alder og byggemåte.

For detaljer vises det til beskrivelser bygningsdeler.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1935

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

Ved pipe er det beslag i overgang taktekkning/ pipe. Det er ikke etablert takrenner på bygget.

Yttervegger av gjenbrukt tømmerkasse i hoveddel og bindingsverki tilbygg fra tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i bindingsverksdel. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindspærre med treklosser som lusinger/ musestopper.

Tømmermannskledning ble etablert sammen med tilbygg ca 1983.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser.

Luftespalte i gesims. Antatt isolering av mineralull. i tilbygd del.

Røstet innvendig himling. Det er ikke registrert dokumentasjon for

lastdimensjonering av konstruksjonen.

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass og vindu med koblede 1+ 1 lags glass i tilbygg. Koblede vindu fra ca 1983.

Ytterdør av enkel lemmedør med hengelåsbeslag. Uisolert dør.

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med malt overflate i opprinnelig del, lakkert i tilbygg. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Malte overflater opprinnelig del og ubehandlet i tilbygg.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur. Bjelkelaget i tilbygg er antatt isolert med mineralull.

Stubbloft mot kryprom- Uisolert konstruksjon i opprinnelig del.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger.

Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy

Bygget har peis med åpen løsning, fra topp peis er det murt pipe

over tak. Topp pipe er forbedret i nyere tid med leca element. Det er vedovn med enkelt ovnsrør tilkoblet pipe over peis. Peis med pussede malte overflater.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Dører mot soverom av fyllingsdører med sponfylling. Dør fra hoveddel mot vindfang av plassbygd tredør, innadslående. Dører fra tilbyggingsår og byggeår.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning av enkel type med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kokeapparat med propandrift.

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilering med luftervinduer.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i bygget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende

dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider.

Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

Bygget er oppført på forhøyning i terrenget. Terreng heller bort fra bygget rundt hele bygget.

Drenering består av naturlig av renning

Fundamentering består av steinmur under opprinnelig del og

betongmur under tilbygg og inngangsparti.

Terreng med naturlig vegetasjon rundt bygget. Bygget er etablert på forhøyning i terreng med helning bort fra mur rundt bygget.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 37 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 32 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 950 000           |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

### Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

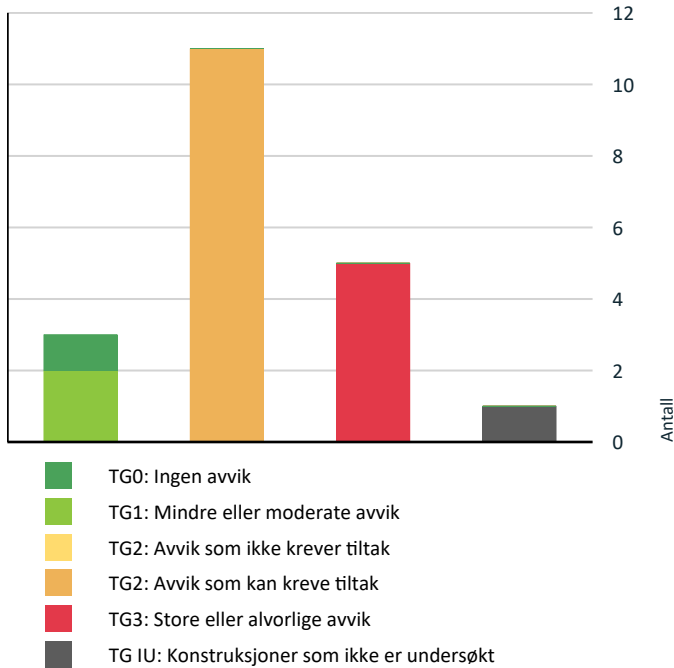
### Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

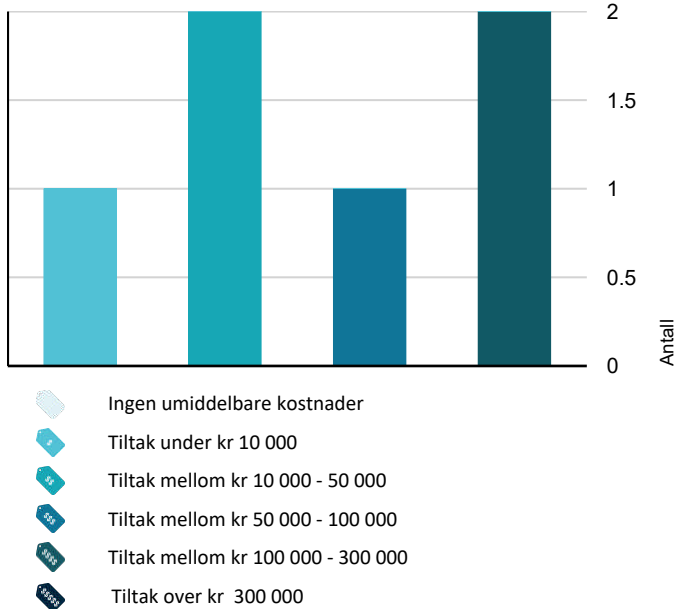
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

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

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.  
Kryprom er ikke inspisert grunnet manglende adgang.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og oppholdsvær.

Det er ikke tilgjengelig byggetegninger eller annen dokumentasjon for bebyggelse på eiendommen.

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator for fuktøk.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1935

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

### Standard

Hytta har enkel hyttestandard uten innlagt vann, strøm eller avløp. Det er oppvarming med ved. Bygget har begreset varmeisolering.

### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på opp mot 90 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                |
|------|---------|--------------------------------|
| 1983 | Tilbygg | Tilbygg med soverom og kjøkken |
|------|---------|--------------------------------|



### TG 2 Nedløp og beslag

Ved pipe er det beslag i overgang taktekkning/ pipe. Det er ikke etablert takrenner på bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner eller annen løsning for bortledning av takvann mangler.

#### Konsekvens/tiltak

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

Takrenner bør etableres.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av gjenbrukt tømmerkasse i hoveddel og bindingsverki tilbygg fra tilbyggingsår. Det er antatt isolering med mineralull i bindingsverksdel. Utvendig kledning med tømmermannspanel rett på vindsperre med treklosser som lusinger/ musestopper. Tømmermannskledning ble etablert sammen med tilbygg ca 1983.

#### Vurdering av avvik:

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

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking består av takplater av metall. Det er vindskier av panelbord i 2 høyder.

**Årstill:** 1983      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er etablert undertak ved omlegging av taktekkning. Noe rustflekker/ løs overflate er registrert.

Taktekking er brukbart synlig fra bakkenivå, tekketype og takvinkel tilsier at gange på taket for inspeksjon ikke er gjennomført.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen har begrenset lufting av kledning. Ut fra dagens byggemåte er dette å se på som et avvik. Ved oppføringstidpunkt var benyttet byggemåte typisk for området. Byggemåten har i dette området normalt sett ikke ført til skader av betydning, dette gjelder også i dette tilfellet. Byggemåte er typisk for område og oppføringstidspunkt. Utvendig kledning er ca 42 år gammel. Noe kledning med sprekkdannelser er registrert, må sees på som normalt ut fra alder. Lusinger mangler på noen kontrollpunkt. Dette gir mus anledning til å ta seg opp bak kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte i gesims. Antatt isolering av mineralull, i tilbygd del. Røstet innvendig himling. Det er ikke registrert dokumentasjon for lastdimensjonering av konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Hoveddel av taket mangler lufting/ ventilering av konstruksjonen. Byggemåte uten lufting av konstruksjon har vært utbredt for bygninger med dette oppføringstidspunktet. I mange tilfeller har bygget stått i flere tiår uten at skader har inntruffet. Endret bruk med kontinuerlig oppvarming vil kunne føre til skader på konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av tak anbefales det at fullverdi ventilering etableres. Endring av bruk/ oppvarming med eksisterende konstruksjon kan føre til at skader oppstår med blant annet kondensering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Vinduer

Bygget har vinduer med trekarm, sidehengsling på yttervindu og varevindu 1 pluss 1 lags glass og vindu med koblede 1+ 1 lags glass i tilbygg. Koblede vindu fra ca 1983.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkeltvinduer som tar i karm/ er trege å åpne. Eldre vinduer med noe utidsmessig funksjon. Misfarging treverk er typisk symptom med kondensering på glass/ vinduer spesielt i vinterhalvåret ved oppvarming. Vannbrett er etablert uten beslag på deler av vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og justering av vinduer må påregnes. Utskifting av vinduer vil være et alternativ. Eksisterende vinduer er lite tilpasset dagens energikrav. Kondensering på innvendige glass kan forårsakes av flere forhold. Isolering og tetting rundt vinduer bør sjekkes. Forbedring av ventilering av bygget bør vurderes.

Beslagsløsning bør vurderes forbedret ved eventuell utskifting av vinduer.



## TG 2 Dører

Ytterdør av enkel lemmedør med hengelåsbeslag. Uisolert dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Enkel dør med begrenset tetting og isolering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forbedring av ytterdør med utskifting av eksisterende dør bør vurderes.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På stuesiden av bygget er det terrasse bygd med gulv av impregnerte materialer. Terrasser er bygd på punkt fundament.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Terrasse har høyde mellom terreng og topp gulv som stedvis er høyere enn 50 cm, dette utløser krav til rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv betsår av heltregulv med malt overflate i opprinnelig del, lakkert i tilbygg. Himlinger og vegger er kledd med trepanel. Malte overflater opprinnelig del og ubehandlet i tilbygg.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur. Bjelkelaget i tilbygg er antatt isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom- Uisolert konstruksjon i opprinnelig del.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fuktutslag ved søk ved fuktindikator i opprinnelig del av bygget. Her er konstruksjon uisolert, kondensering mot underside gulvord/ konstruksjon vil kunne foregå.

## Konsekvens/tiltak

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

Forhold med fukt i konstruksjon må undersøkes ytterligere.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som høy

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har peis med åpen løsning, fra topp peis er det murt pipe over tak. Topp pipe er forbedret i nyere tid med leca element. Det er vedovn med enkelt ovnsrør tilkoblet pipe over peis. Peis med pussede malte overflater.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ovnsrør er plassert noe nært brennbart treverk. Kun 2 sider av pipe av muerstein er synlig, de 2 andre er etablert mot yttervegger. Vedovn med rustdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med reovering av pipe og tiltak for å sikre forhold med ikke synlige pipevanger må påregnes. Eldre vedovn må vedlikeholdes, eventuelt byttes. Tiltak med sikring av avstand mellom ovnsrør og brennbart materiale må gjennomføres.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG IU Kryp Kjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilkomst til krypkjeller bør/ må etableres.

## ! TG 2 Innvendige dører

Dører mot soverom av fyllingsdører med sponfylling. Dør fra hoveddel mot vindfang av plassbygd tredør, innadslående. Dører fra tilbyggingsår og byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innadslående dør mot utgang er uheldig i forhold til rømningsvei.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør mot utgang bør etableres slik at den slår utover i stedet for inn i bygget.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning av enkel type med glatte fronter og laminert benkeplate.  
Kokeapparat med propandrift.

Årstall: 1983      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løse kanter og merker på overflater innredning

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon eller utskifting vurderes.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilering med luftevinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering med ventiler i yttervegg bør etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert mekanisk/ forsert avtrekk over kokesone.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

# Tilstandsrapport

Ja

2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei** Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei** Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei** Det er montert røykvarsler i bygget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold på stedet består av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kommunens kartsider. Jordprøver eller annen undersøkelse av grunn er ikke utført.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppført på forhøyning i terrenget. Terreng heller bort fra bygget rundt hele bygget. Drenering består av naturlig avrenning



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering består av steinmur under opprinnelig del og betongmur under tilbygg og inngangsparti.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker blant annet i fuger steinmur er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 0 Terrengforhold

Terreng med naturlig vegetasjon rundt bygget. Bygget er etablert på forhøyning i terreng med helning bort fra mur rundt bygget.



# Tilstandsrapport



# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Bygning for lager av båt og utstyr

### Byggeår

1950

### Kommentar

Opgitt av eier

### Standard

Enkelt uisolert bygg, typisk byggemåte for båthusbygg i området.

### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 70 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Treverk er i kontakt med terreng rundt bygget. Fuktopptrekk vil forekomme.

### Beskrivelse

Båthus er oppført med skråtak fra terreng og til møne. Konstruksjoner av treverk med tekking av plater av metall. Takkonstruksjon uten dokumentert lastdimensjonering.

Gavlvegger med trevegger med liggende trepanel og lemmedører.

Enkel fundamentering med punkter på terreng.

Jordgulv, det er noe lunner av tre for å lagre båt og utstyr opp fra terreng.

Uisolert bygg, typisk for båthusbygg.

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

## Uthus



### Anvendelse

Skåle og utedo

### Byggeår

1950

### Kommentar

Opgitt av eier

### Standard

Enkel uthusstandard. Uisolert uthus.

### Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Da bygget har bygningsdeler som har alder på vel 70 år må en påregne utskifting av bygningsdeler sammen med løpende vedlikehold. Det er registrert råteskader på kledning. Treverk er i kontakt med terreng rundt bygget. Fuktopptrekk vil forekomme.

### Beskrivelse

Uthus har enkel fundamentering med punkter på terreng.

Trebjelkelag og røft tregulv.

Yttervegger av trekonstruksjoner, uisolert.

Utvendig kledning av stående trepanel.

Pulttak med tekking av takplater av metall.(tynne plater) Taksperer av tre. Ikke lastdimensjonert tak konstruksjon.

Lemmedør ved inngang

Dobenk av tre i rom med utedo.

Enkelt bygg med en noe skjevheter og noe råte i kledning.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

32 m<sup>2</sup>/32 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Vindfang

Andre bygg: Naust, Uthus  
Bruksareal andre bygg: 5 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

## Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 1 100 000

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

950 000

## Konklusjon markedsverdi

950 000

## Markedsvurdering

Eiendommen Hellsenningsvegen 190 har unik beliggenhet med kort avstand til vann. Det er flott utsikt og normalt gode solforhold på eiendommen. Avsdtdand til vann og vassdrag fører til at eiendommen ligger i område avmerket som flomutsatt område. Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM   | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Svarttjernvegen 162 ,3528 HEDALEN<br>73 m <sup>2</sup> 2003 3 sov   | 04-05-2025 | 1 900 000 | 1 800 000 |           | 1 800 000 | 32 143              |
| 2 Hellsenningsvegen 200 ,3528 HEDALEN<br>39 m <sup>2</sup> 1970 2 sov |            | 950 000   |           |           |           | 24 359              |
| 3 Hovdavegen 139 ,3528 HEDALEN<br>68 m <sup>2</sup> 1977 3 sov        | 03-11-2024 | 1 350 000 | 1 275 000 |           | 1 275 000 | 18 750              |
| 4 Busuvatnet nord 12 ,3528 HEDALEN<br>76 m <sup>2</sup> 1972 4 sov    | 17-09-2024 | 1 350 000 | 1 250 000 |           | 1 250 000 | 15 060              |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Forsikring i Gjensidige                | Kr.        | 1 000         |
| Kostnader vei og brøyting              | Kr.        | 5 000         |
| Renovasjon og feiing                   | Kr.        | 2 790         |
| Vedlikeholdskostnader                  | Kr.        | 12 000        |
| Kostnader administrasjon               | Kr.        | 1 250         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>22 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 1 250 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 930 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>320 000</b> |

### Naust

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -              |
| <b>Sum teknisk verdi - Naust</b>   | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |

### Uthus

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 110 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>   | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 440 000**

## Tomteverdi

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

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 650 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 650 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

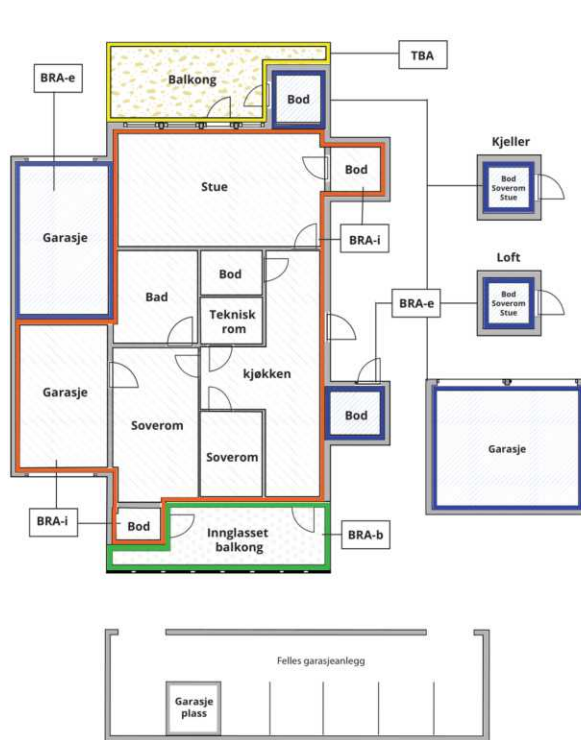
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 32                            |                             |                            | 32  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>32</b>                     |                             |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>32</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Vindfang |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget har innadslående dør mot inngangsdør. Vinduer med lysåpninger som er noe mindre enn krav til rømningsvei. Vinduer i stue del med to vindusrammer hvor en er innadslående. Tiltak med forbedring av rømningsvei må vurderes.

## Naust

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               |                             |                            |     |                                 | 19                          | 19              |
| <b>SUM</b>     |                               |                             |                            |     |                                 | <b>19</b>                   | <b>19</b>       |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Båthus                      |                            |

### Kommentar

Bygning med lav takhøyde. Gulv av jordbakke. Det er valgt å oppgi ca areal med lav høyde for å vise byggets omfang selv om det ikke er fast gulv i bygget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke rom for varig opphold.

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Skåle, Utedo                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ikke rom for varig opphold.

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

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

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| <b>Fritidsbolig</b> | 32         | 0          |
| <b>Naust</b>        | 0          | 0          |
| <b>Uthus</b>        | 0          | 5          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 09.5.2025 | Finn H. Olsen | Takstingeniør |
|           | Bjørn Brenna  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 89   | 69   |      | 0    | 2307 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hellsenningsvegen 190

### Hjemmelshaver

Brenna Bjørn

### Kommentar

Søk på kommunens kartsider viser at tomtegrenser er merket med stiplede linjer. Dette indikerer at tomtegrenser kun er kopiert inn fra økonomisk kart. Plassering grenser og areal kan ha avvik. Oppmåling anbefales.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved vannkanten til fjellvannet Helsenningen. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Helsenningen og omkringliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen. Eiendommen ligger på ca 840 moh.

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

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

Fra Oslo er det ca 2,5 timers biltur.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomvei fra enden av FV243 nord for Åslie. Veien fører inn i områder med hytter og seterbebyggelse. Det er parkering ved vei ca 200 meter fra hytta. Herfra er det sti inn til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vanntilknytning. Vann medbringes eller hentes i bekk i området.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsanlegg. Det er doløsning med utedo i uthusbygg

### Regulering

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

### Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 2307 m2. Tomta ligger på forholdsvis flatt område med en liten forhøyning i terrenget der hytta er plassert. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog av bjørk og gran.

Kommunens kartsider beskriver grunnforhold på eiendommen som morenemateriale med sammenhengende dekke med tildels stor mektighet,

### Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser tinglyst bruks/ disposisjonsrett for navngitt person. Rettighetshaver er død og erklæringen vil slik sett ikke påvirke bruk av eiendommen.

### Samfunnsikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som særlig høy.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for skred eller snøras på eiendommen. Det er avmerking for flom over hele eiendommen. Konsekvens av forholdet må avklares med kommunen/ offentlig myndighet

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2015 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap          | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige       |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b> |          |      |                |              |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC2403>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3449 Gnr.: 89 Bnr.: 69 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Hellsenningsvegen 190  
Gatenr: 1167  
Kommune: SØR-AURDAL  
Postkrets: 3528 HEDALEN  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per:17.06.2025 kl.  
15.58

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

2015/811320-1/200 07.09.2015 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
BRENNÅ BJØRN  
F.NR: ██████████  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

#### PENGEHEFTELSE

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.

1982/1286-4/21 26.03.1982 ERKLÆRING/AVTALE  
BRUKSRETT OG / ELLER  
DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: GRØV  
INGRID  
FISKEBU PÅ DB

## 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

1980/3920-1/21 25.08.1980 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3449 GNR: 89 BNR: 11

2020/709257-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0540 GNR: 89 BNR: 69

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1982/1284-1/21 26.03.1982 BESTEMMELSE OM  
VANNRETT  
Rettighet hefter i: KNR: 3449  
GNR: 89 BNR: 11  
Rettighet hefter i: KNR: 3449  
GNR: 89 BNR: 220  
Rettighet hefter i: KNR: 3449  
GNR: 89 BNR: 224  
Bestemmelse om veg  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |            |
|---|------------|
| Meglerfirma   |            |
| PrivatMegleren Valdres  |            |
| Oppdragsnr.   |            |
| 71251106  |            |
| Selger 1 navn   |            |
| Bjørn Brenna  |            |
| Gateadresse   |            |
| Hellsenningsvegen 190   |            |
| Poststed  | Postnr     |
| HEDALEN   | 3528       |
| Er det dødsbo?  |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Avdødes navn  |            |
|   |            |
| Er det salg ved fullmakt?   |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Hjemmelshavers navn   |            |
|   |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| Når kjøpte du boligen?  |            |
| År  | 2015       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |            |
| Antall år   | 10         |
| Antall måneder  | 2          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |            |
| Forsikringsselskap  | Gjensidige |
| Polise/avtalenr.  | 82895622   |

## 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeglere 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Bjørn Brenna   | 002cf934814a6f0fc30af5<br>90c82f18ab53ab744c | 18.06.2025<br>09:45:28 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- 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>



## Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

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

**Telefon:** 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:  
18.06.2025

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

|                   |                                     |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3449                                | <b>Gårdsnr.</b> | 89 | <b>Bruksnr.</b> | 69 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

#### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

|   | Ja                       | Nei                                 |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger ferdigattest:                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Kommentarer:</b>                     |                          |                                     |

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

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



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.06.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

|                   |                                     |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3449                                | <b>Gårdsnr.</b> | 89 | <b>Bruksnr.</b> | 69 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 0540K001  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan Sør-Aurdal  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.09.2010  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 2 307 m <sup>2</sup>  |
|                       | <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende   |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| <b>Id</b>   | 0540K004                   |
| <b>Navn</b> | Teinvassåsen - Søbekkseter |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.12.2015  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/214/Vedtatte%20bestemmelser_komdelplan%20TeinvS%c3%b8b2015.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 79 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende   |
|                       | <b>Delareal</b> 2 228 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende                                |

**KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
FOR SØR-AURDAL KOMMUNE  
2010-2013**

**BESTEMMELSER OG  
RETNINGSLINJER**



## INNHold

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

## ”LESEFORKLARING”

### Bestemmelser står i ramme.

### Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

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

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

### **§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER** jf pbl § 11-9

#### **Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1**

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

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

#### **Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4**

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

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

**Universell utforming § 11-9 nr 5**

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

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteoppholdplasser på minimum 25 m<sup>2</sup> pr boenhet i nærheten av boligene.

**Grønnstruktur § 11-9 nr 6**

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

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

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

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

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

- Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter.
- Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.
- Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 200 Bq/m<sup>3</sup> med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.
- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1**

### **§ 2.1 Fritidsbebyggelse § 11-7 nr 1**

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

##### **Utnytting**

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m<sup>2</sup> inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m<sup>2</sup> BRA. Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 50 m<sup>2</sup> BRA.

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

Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

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

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og et uthus med samlet utnytting på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m<sup>2</sup> inngår i bruksarealet.

Største bygning inntil 100 m<sup>2</sup> BRA.

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

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

##### **Tomtestørrelse**

Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.

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

##### **Høyde**

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

##### **Tak**

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

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

##### **Infrastruktur**

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

##### **Lokalisering**

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

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

i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

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

### **Estetikk og natur**

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

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

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

### **Fortetting**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 2.2 Sentrumsformål § 11-7 nr 1**

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

### **§ 2.3 Råstoffutvinning § 11-7 nr 1**

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

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

### **§ 2.4 Små vannkraftverk**

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

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

### **§ 2.5 Campingplasser**

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

### **§ 3. SAMFERDSELSANLEGG § 11-7 nr 2**

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

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

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

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

#### **§ 3.2 Strenghetsklasser for avkjørsler § 11-10 nr 4**

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

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

#### **§ 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) § 11-11**

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

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

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

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

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

#### **§ 4.2 Fritidsbebyggelse i LNFR 11-9 nr 5**

På hver tomt kan det tillates én hytte, ett anneks og ett uthus med samlet bruksareal på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA, med største bygning inntil 100 m<sup>2</sup> BRA. Samlet utnyttning på frittliggende anneks og uthus skal ikke overskride 50 m<sup>2</sup> BRA.

Utomhus parkeringsareal på 30 m<sup>2</sup> inngår i bruksarealet.

%BYA < 15%, dvs prosent bebyggt areal av tomte skal ikke overstige 15%.

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

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

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

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

#### **§ 5. BÅNDLEGGING § 11-8 bokstav d)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende boliger innenfor 100 meters sonen, skal samlet bygningsmasse på tomten ikke bli større enn 150 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillates ett frittliggende uthus på inntil 20 m<sup>2</sup> BRA og en garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA.
- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m<sup>2</sup> BRA, største bygning inntil 80 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillates et frittliggende uthus på 20 m<sup>2</sup> BRA.
- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygg.
- Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

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

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

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

## **§ 7. FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER**

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

Se også rekkefølgekrav i § 1.

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

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

**Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:**

### **Boligbebyggelse:**

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

### **Fritidsbebyggelse:**

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

Sluttbehandling formannskap og kommunestyret den 16.09.2010

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

Bebyggelsesplaner innen Kommunedelplan for Teinevassåsen:

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

**Sentrumsformål:**

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

**Råstoffutvinning:**

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

**Industri:**

**Reguleringsplan:**

- Begna industri og service, stadfestet 17.10.83

**Andre:**

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

**Veg:**

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

Vedtatt 17.12.2015

# **KOMMUNEDELPLAN TEINVASSÅSEN/ SØBEKKSÆTER**

## **BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER**

Vedtatt 17.12.2015

**INNHold**

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

## **”LESEFORKLARING”**

### **Bestemmelser står i ramme.**

#### **Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.**

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

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

### **§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9**

#### **Krav om reguleringsplan § 11-9 nr 1**

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

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

#### **Rekkefølgekrav § 11-9 nr 4**

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

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

**Universell utforming § 11-9 nr 5**

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

**Grønnstruktur § 11-9 nr 6**

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

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

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

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

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

- Renovasjon vurderes som eget punkt i reguleringsplaner for boliger og hytter.
- Ved planlegging av ny bebyggelse eller nye anlegg kan det stilles krav om støyutredning. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.
- Det må gjennomføres nødvendige tiltak slik at konsentrasjonen av radon i oppholdsrom ikke blir større enn 100 Bq/m<sup>3</sup> med mindre det er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at tiltak ikke er nødvendig.
- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder fornying eller reetablering av eksisterende bebyggelse.

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

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

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

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

Vedtatt 17.12.2015

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

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

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

## **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1**

### **§ 2.1 Fritidsbebyggelse vist i byggeområde § 11-7 nr 1**

#### **Utnytting, utbyggingsvolum, estetikk mm. § 11-9 nr 4, 5 og 6**

##### **Utnytting**

På hver tomt kan det bygges en hytte, et anneks og et uthus med samlet bruksareal (BRA) på inntil 250 m<sup>2</sup> BRA. Utomhus parkeringsareal på 30 m<sup>2</sup> inngår i bruksarealet. Største bygning inntil 200 m<sup>2</sup> BRA. Anneks inntil 50 m<sup>2</sup>. Samlet utnytting på anneks og uthus skal ikke overskride 70 m<sup>2</sup> BRA.

Prosent bebygd areal av tomte (%BYA) skal ikke overstige 15 prosent (dvs. %BYA<15%)

Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

Anneks skal plasseres nær hytta i naturlig tun og tillates ikke fradelt.

Antall tillatte *enheter* skal angis i reguleringsplan. Dvs hvor mange tomter/ hytter det reguleres til innen hver enkelt plan (for å kunne håndtere seksjoneringsaker).

##### **Rekkefølgekrav for byggeområde F1**

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

##### **Tomtestørrelse**

Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.

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

##### **Høyde**

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

Oppstuggu er ikke tillatt.

##### **Tak**

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

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

##### **Infrastruktur**

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

##### **Vann- og avløp**

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

### **Lokalisering og landskap**

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

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

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

### **Estetikk og natur**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) § 11-11**

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

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

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

#### **Fritidsbebyggelse i LNFR**

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

På hver tomt kan det tillates én hytte, ett anneks og ett uthus med samlet bruksareal på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA, med største bygning inntil 100 m<sup>2</sup> BRA. Samlet utnyttning på frittliggende anneks og uthus skal ikke overskride 50 m<sup>2</sup> BRA.

Utomhus parkeringsareal på 30 m<sup>2</sup> inngår i bruksarealet.

%BYA < 15%, dvs prosent bebyggt areal av tomte skal ikke overstige 15%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende bebyggelse:

- Ved utvidelse av eksisterende bebygde fritidseiendommer som ligger i 30-100 metersonen skal samlet bygningsmasse ikke bli større enn 100 m<sup>2</sup> BRA, største bygning inntil 80 m<sup>2</sup> BRA. Det kan tillates et frittliggende uthus på 20 m<sup>2</sup> BRA.
- For eksisterende hytter i 30-meterssonen mot vassdrag, er det ikke tillatt med oppføring av nybygg av noe slag, eller utvidelse i areal eller høyde på eksisterende bygg.
- Uthus og lignende er ikke unntatt fra kravet om saksbehandling.

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

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

- Muggedøla
- Aurdøla/Urula

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

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

### **Faresone for skred H310\_10 ved Helseningsberget**

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

### **Sone båndlagt etter Kulturminneloven H730\_1 og H730\_2**

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

### **Sone med krav om felles plan H810\_1 til H810\_7**

For følgende områder er det krav om felles reguleringsplan:

F1 Teinvassåsen/ Vassfaret Utvikling AS

F2 Bergesetra

F5 Skartjern

F6 Svartjernlia

F8 Helseningsberget

F9 Høgbrenna

F10 Søbekksætra

F11 Søbekksætra

### **Sone med særlig hensyn til naturmiljø H560\_1**

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

## **§ 6. FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER**

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

Se også rekkefølgekrav i § 1.

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

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



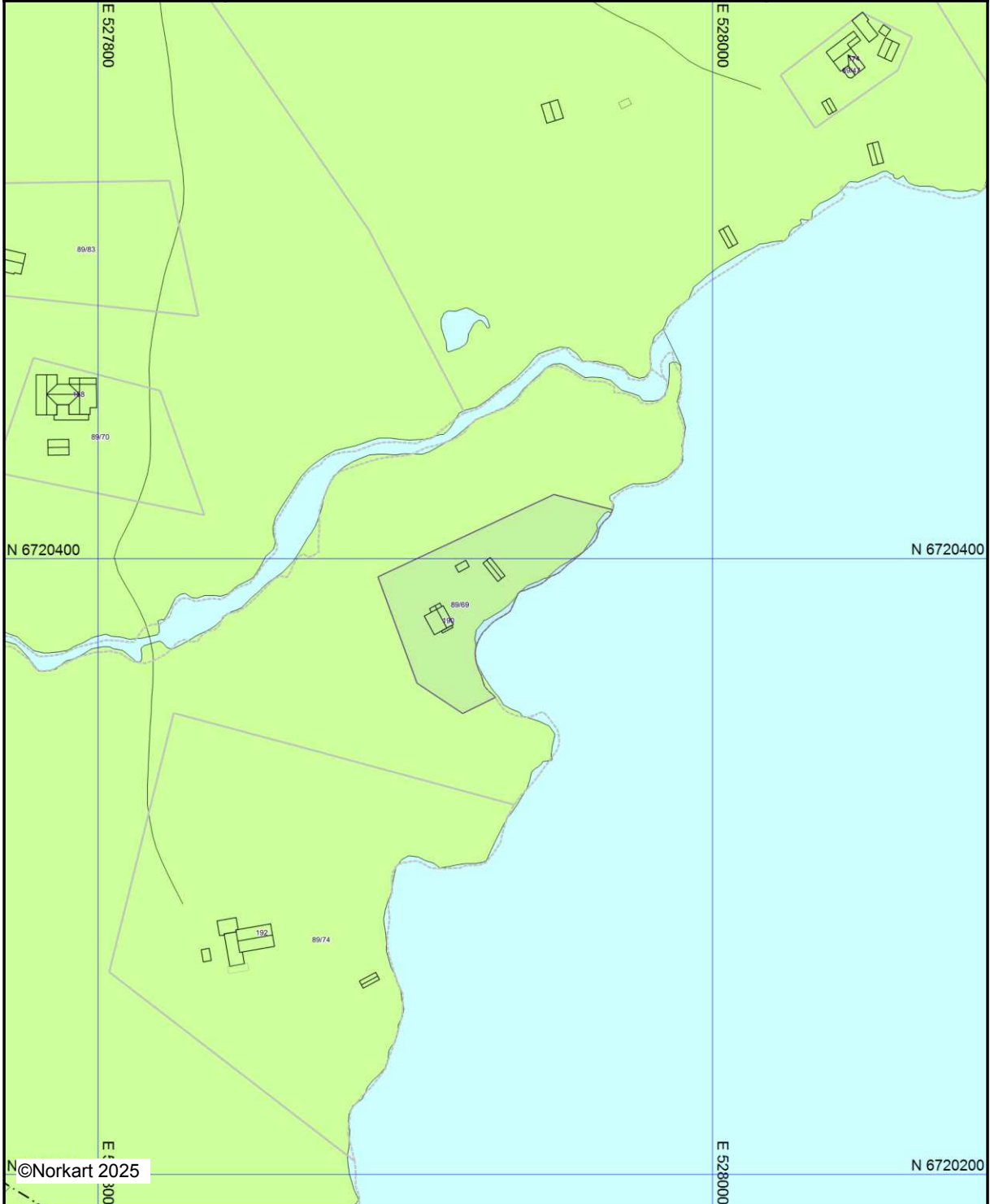
Sør-Aurdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 89/69  
Adresse: Hellsenningsvegen 190  
Utskriftsdato: 18.06.2025  
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*  
 LNFR-areal - nåværende


*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i*  
/ Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*  
- - - - - Angitthensyngrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende



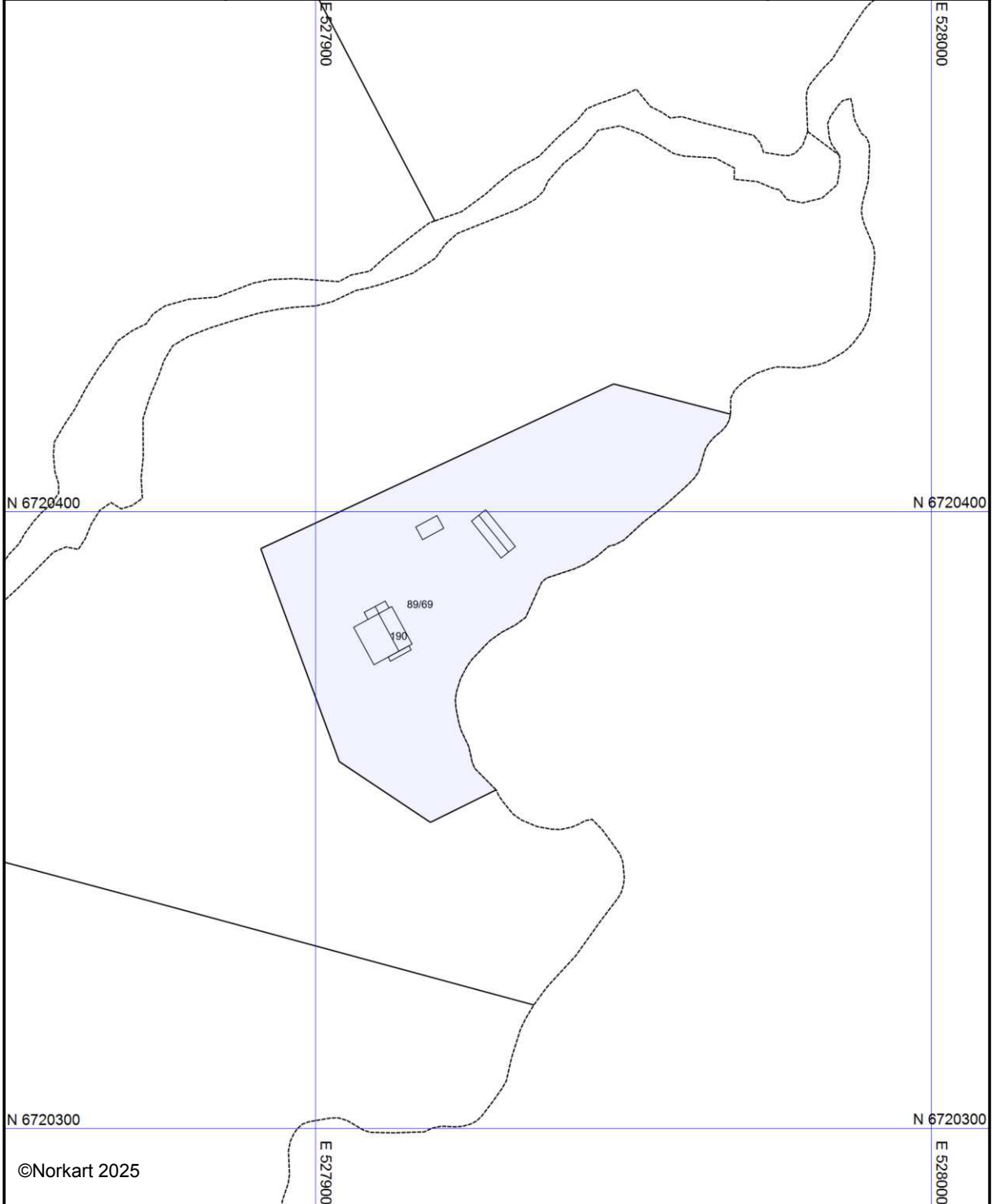
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 89/69  
Adresse: Hellsenningsvegen 190  
Utskriftsdato: 18.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig



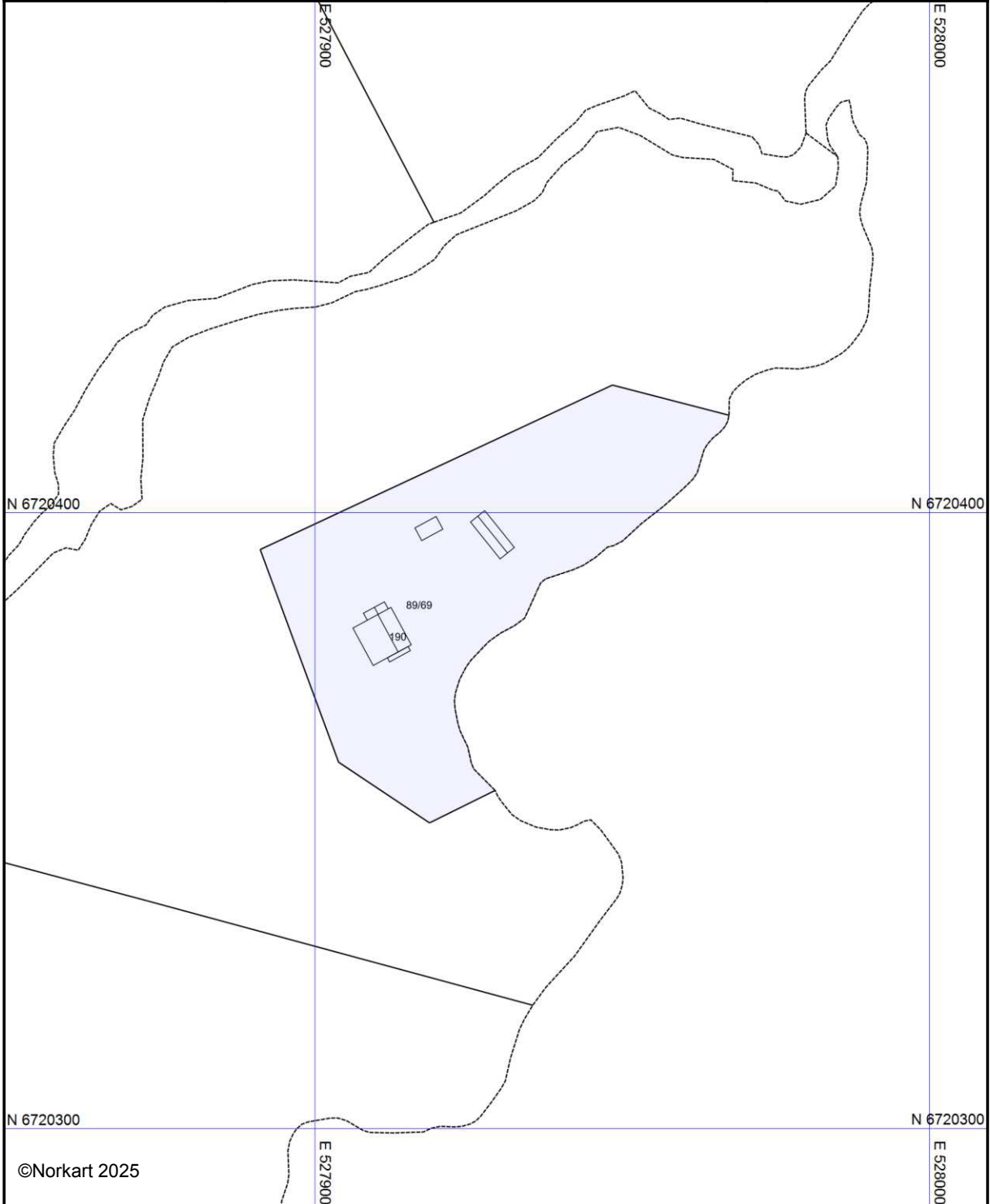
Sør-Aurdal kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 89/69  
Adresse: Hellsenningsvegen 190  
Utskriftsdato: 18.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

|                      |            |                        |    |
|----------------------|------------|------------------------|----|
| <b>Eiendom</b>       | 3449 89/69 |                        |    |
| <b>Utskriftsdato</b> | 18.06.2025 | <b>Antall datasett</b> | 99 |

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

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

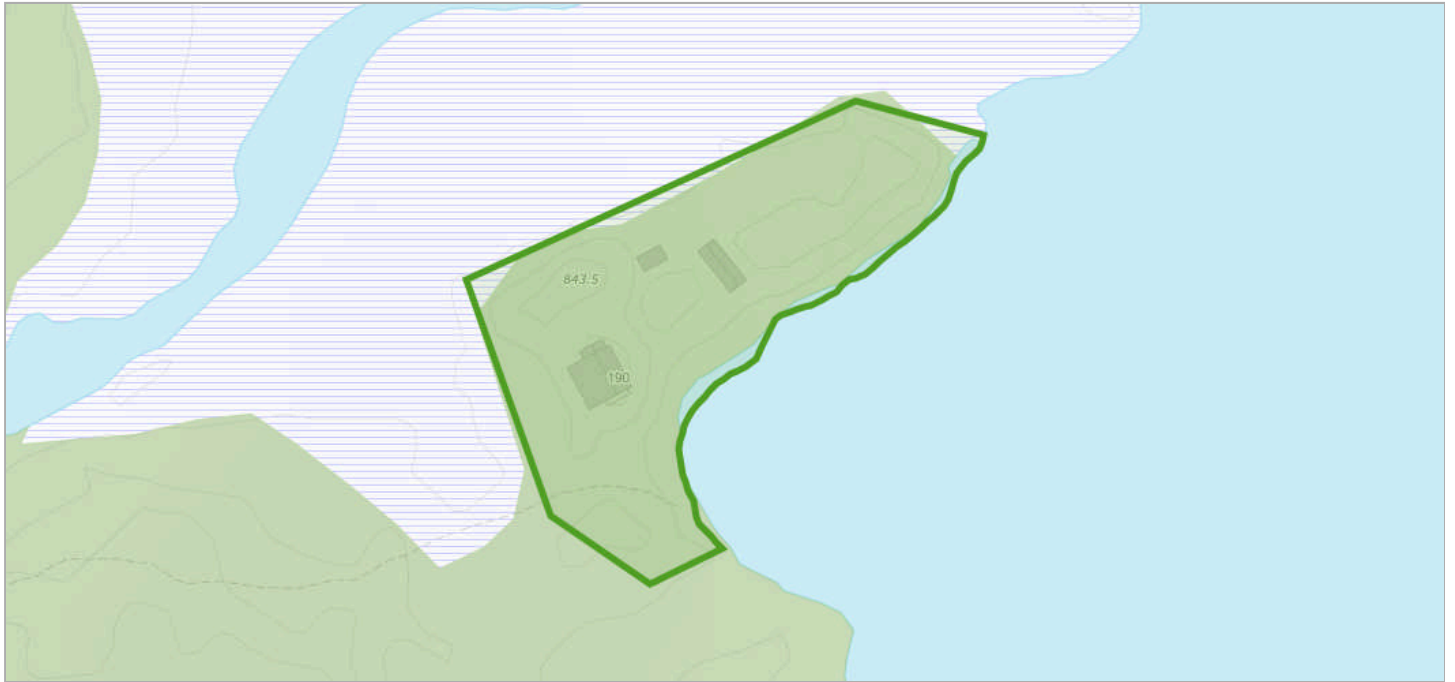
### 10 Berørte datasett

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

### 89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepss frie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marin grense
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst/vinterbeite 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
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde
- ✔ 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
- ✔ Villreinområder

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 17.06.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### 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

|           |
|-----------|
| Skog      |
| Ferskvann |
| Myr       |

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold      | Skogbonitet   | Treslag       |
|-----------|-------------------|---------------|---------------|
| Myr       | Organiske jordlag | Impediment    | Ikke tresatt  |
| Skog      | Jorddekt          | Impediment    | Barskog       |
| Ferskvann | Ikke relevant     | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Flom - aktsomhetsområder

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 17.06.2025 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



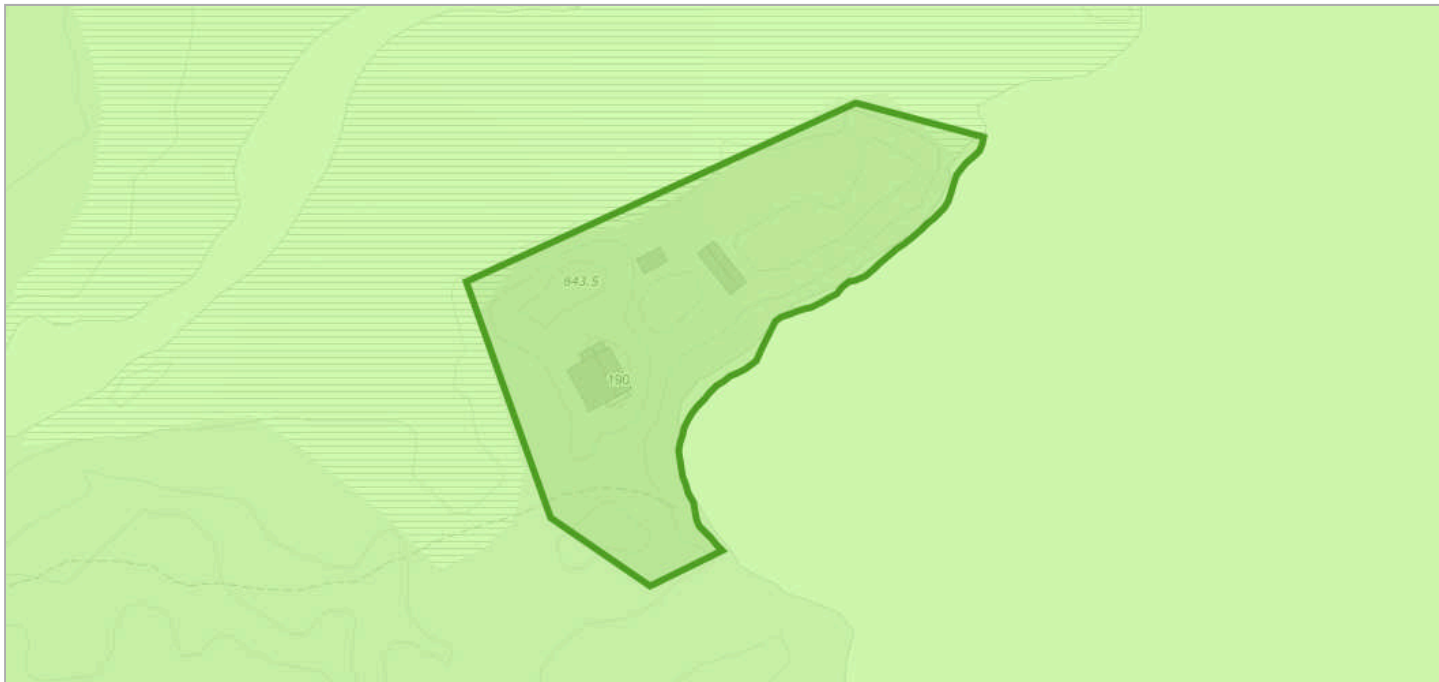
### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|   |
|---|
| Flom aktsomhetsområde   |
|  Flom aktsomhetsområde |

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



### Om datasettet

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

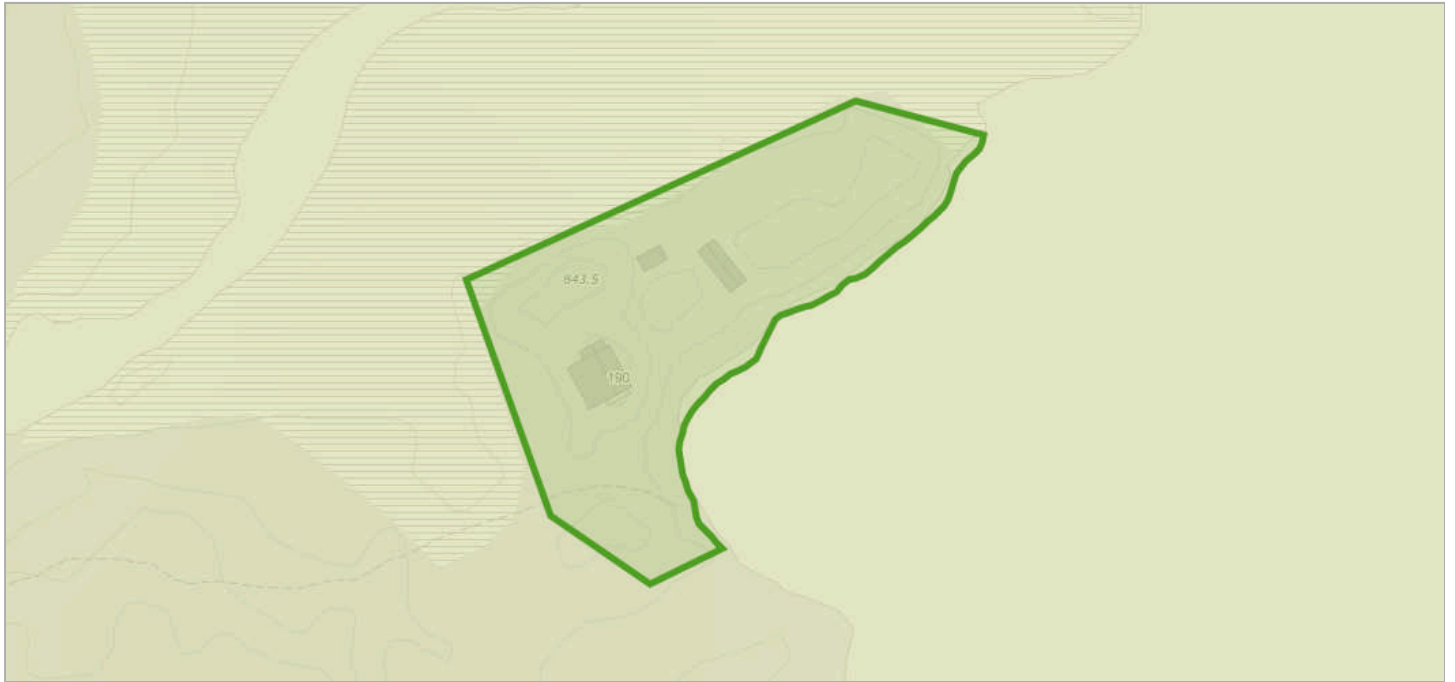
### Tegnforklaring

|                    |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Tykk morene        |

### Objekter

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


|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 17.06.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

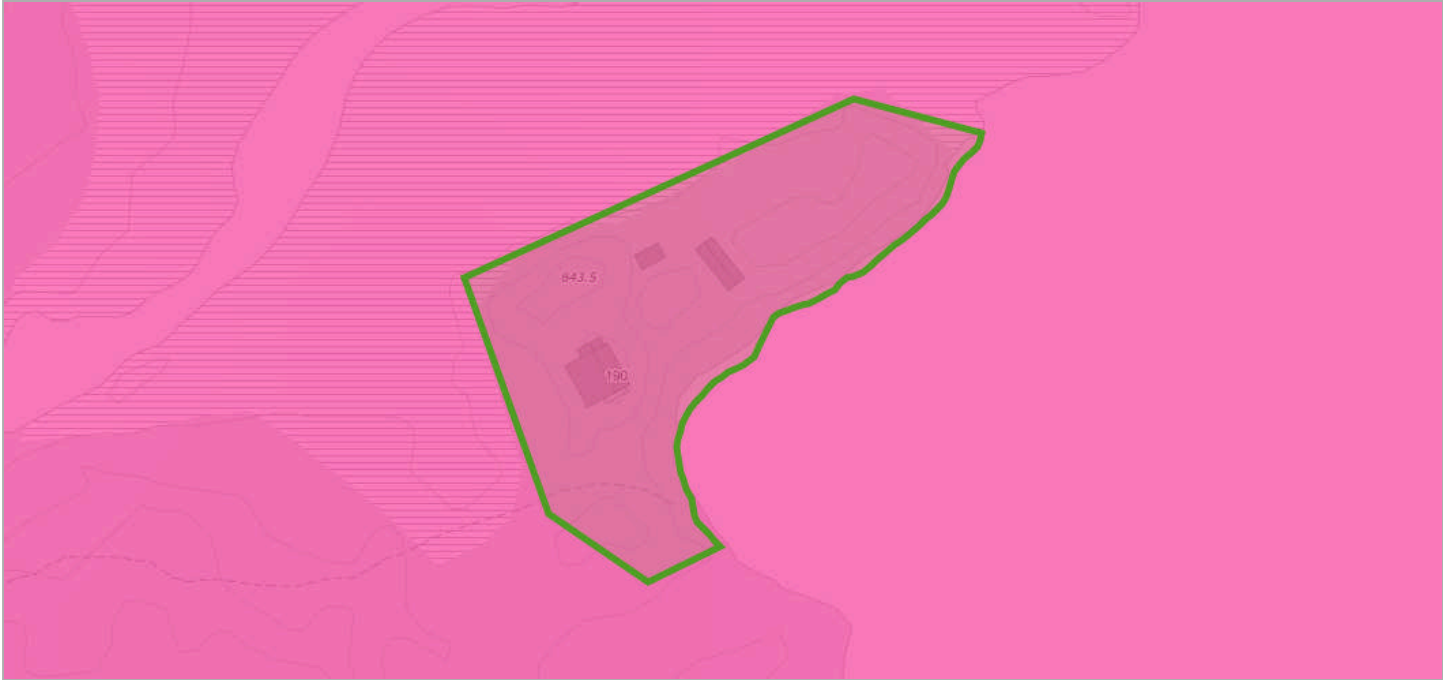
### Tegnforklaring

|   |
|---|
| Innland - ås og fjellandskap  |
|  Innland - ås og fjellandskap |

### Objekter

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

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

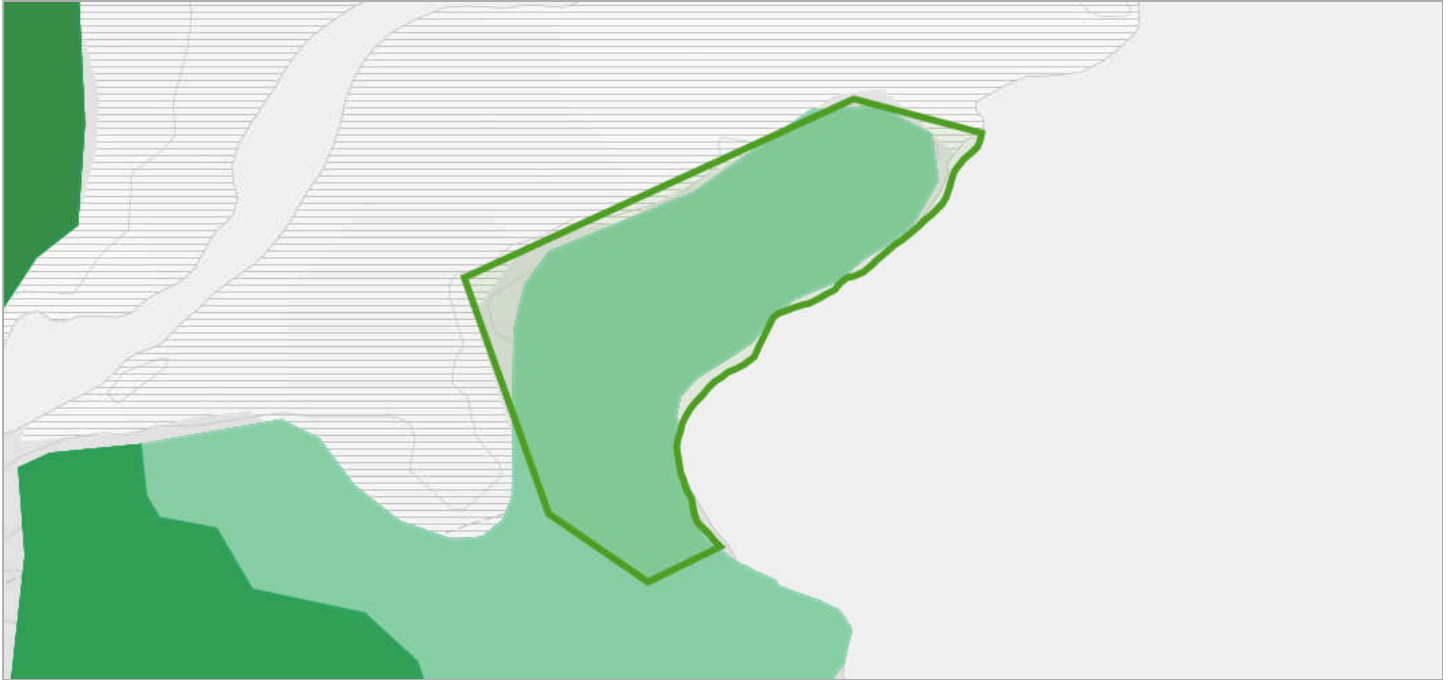
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| ■ Høy                  |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|----------------|
| Høy            |

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

|       |       |         |            |
|-------|-------|---------|------------|
| Kilde | Nibio | Versjon | 17.06.2025 |
|-------|-------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Biomasse - overjordisk masse  | 10 - 20 t/daa |
|                               | 20 - 30 t/daa |
|                               | 30 - 40 t/daa |
| Biomasse - underjordisk masse | 0 - 10 t/daa  |
| Bonitet furu                  | B11           |
| Bonitet gran                  | B11           |
| Bonitet lauv                  | B11           |
| Høyde                         | 80 - 100 dm   |
|                               | 100 - 120 dm  |
| Treslag sammenstilt           | Grandominert  |
|                               | Blanding      |
| Volum med bark                | 20 - 30 t/daa |
|                               | 30 - 40 t/daa |
|                               | >40 t/daa     |
| Volum uten bark               | 10 - 20 t/daa |
|                               | 30 - 40 t/daa |

### Objekter

| Biomasse overjordisk | Biomasse underjordisk | Bonitet furu | Bonitet gran | Bonitet lauv | Fjernmaalingsår | Middel høyde | Treslag sammenstilt | Statusid   | Volum med bark | Volum uten bark |
|----------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|---------------------|------------|----------------|-----------------|
| 18                   | 5                     | 10           | 10           | 9            | 2019            | 94           | 1                   | OST_2019_0 | 24             | 20              |

## Vannforekomster

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 05.12.2022 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

### Tegnforklaring

|   |   |
|---|---|
| Kjemisk tilstand innsjø                   | □ Ukjent                                    |
| Kjemisk tilstand elv                      | □ Ukjent                                    |
| Økologisk tilstand eller potensial elv    | □ Ukjent                                    |
| Økologisk tilstand eller potensial innsjø | ■ Naturlig forekomst - Moderat potensial    |
|   | ■ Naturlig forekomst - Svært godt potensial |

### Kjemisk tilstand

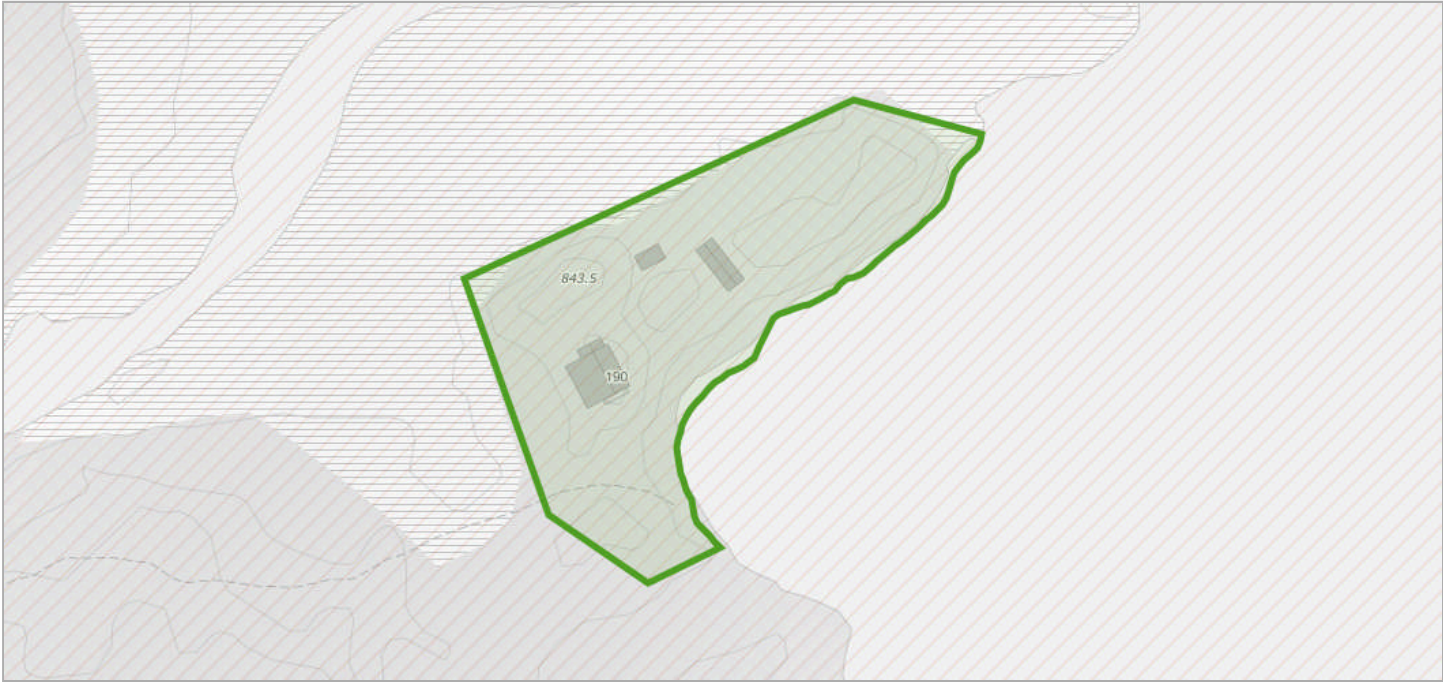
| Objekttype               | Navn          | Region   | Kjemisk tilstand |
|--------------------------|---------------|----------|------------------|
| kjemisk_tilstand_innsjoe | Hellsenningen | Viken FK | Udefinert        |

### Økologisk tilstand eller potensial

| Objekttype                                  | Navn          | Region   | Økologisk tilstand/potensial | Naturlig/Modifisert |
|---|---------------|----------|------------------------------|---------------------|
| oekologisk_tilstand_eller_potensial_innsjoe | Hellsenningen | Viken FK | Svært god                    | Naturlig            |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 22.05.2025 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|-------------|---------------|
| SPERILLEN   | Hensfoss      |

## Verneplan for vassdrag

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 17.06.2025 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

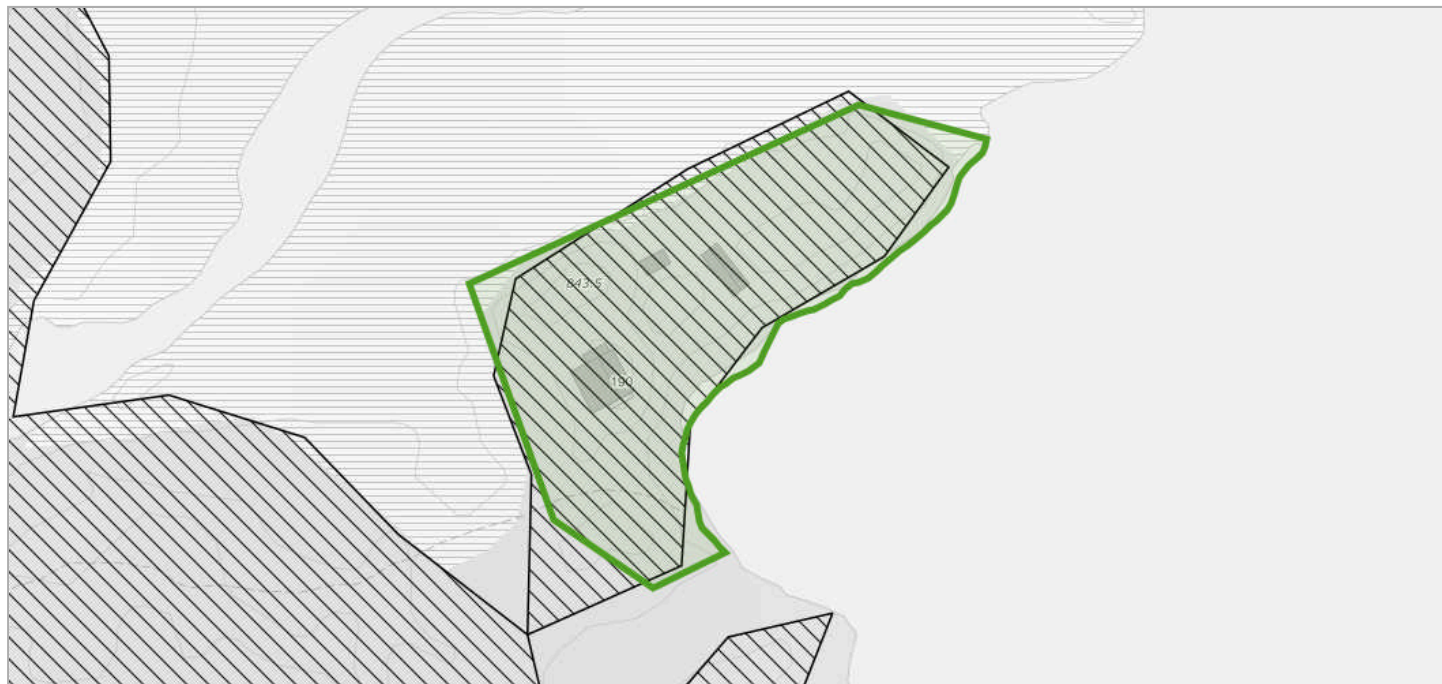
|  |
|--|
| Verneplan for vassdrag                                     |
| <span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag |

### Objekter

| Navn  |
|-------|
| Urula |

## Vernskog

|       |                     |         |            |
|-------|---------------------|---------|------------|
| Kilde | Fylkesmannsembetene | Versjon | 18.06.2020 |
|-------|---------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|   |
|---|
| Vernskog  |
|  Vernskog mot fjell |

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      | FESTE NR 24          | Beregnet areal          | 2307         |
| Etablert dato  | 25.08.1980           | Historisk oppgitt areal | 1900         |
| Oppdatert dato | 20.12.2023           | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.01                 | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |                      |                         |              |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vannkant |                         |              |

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte       |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 89/69                       |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                             |
| Skylddeling                      | 25.08.1980              |                             |                           | 89/11 (-1900), 89/69 (1900) |
| Skylddeling                      |                         |                             |                           |                             |

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

| Type teig    | X         | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad              |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|---------------------------|
| Eiendomsteig | 6720385.2 | 527914.76 | 0 | Ja     | 2307       | Hjelpelinje vannkant (VA) |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                   | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed               | Status<br>Kategori |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| BRENNA BJØRN<br>F120559***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | RÅDYRVEGEN 1<br>3528 3528 HEDALEN | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Hellsenningsvegen 190

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 195010013  |     | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB) |      |
| 2  | 195010021  |     | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) |      |
| 3  | 195010048  |     | Naust båthus sjøbu (183)            | Tatt i bruk (TB) |      |

1: Bygning 195010013: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 30  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 30  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 23.11.2007 |

### Bruksenheter

| Type         | Adresse               | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|--------------|-----------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Fritidsbolig | Hellsenningsvegen 190 | H0101    | 89/69   | 30  | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 30        | 30      | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygning 195010021: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 6   |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 6   |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 23.11.2007 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 89/69   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 6         | 6       | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 195010048: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 14  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 14  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 23.11.2007 |

#### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 89/69   | -   | -   | -   | -  | -              |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 0         | 14        | 14      | 0         | 0         | 0       |



Sør-Aurdal kommune

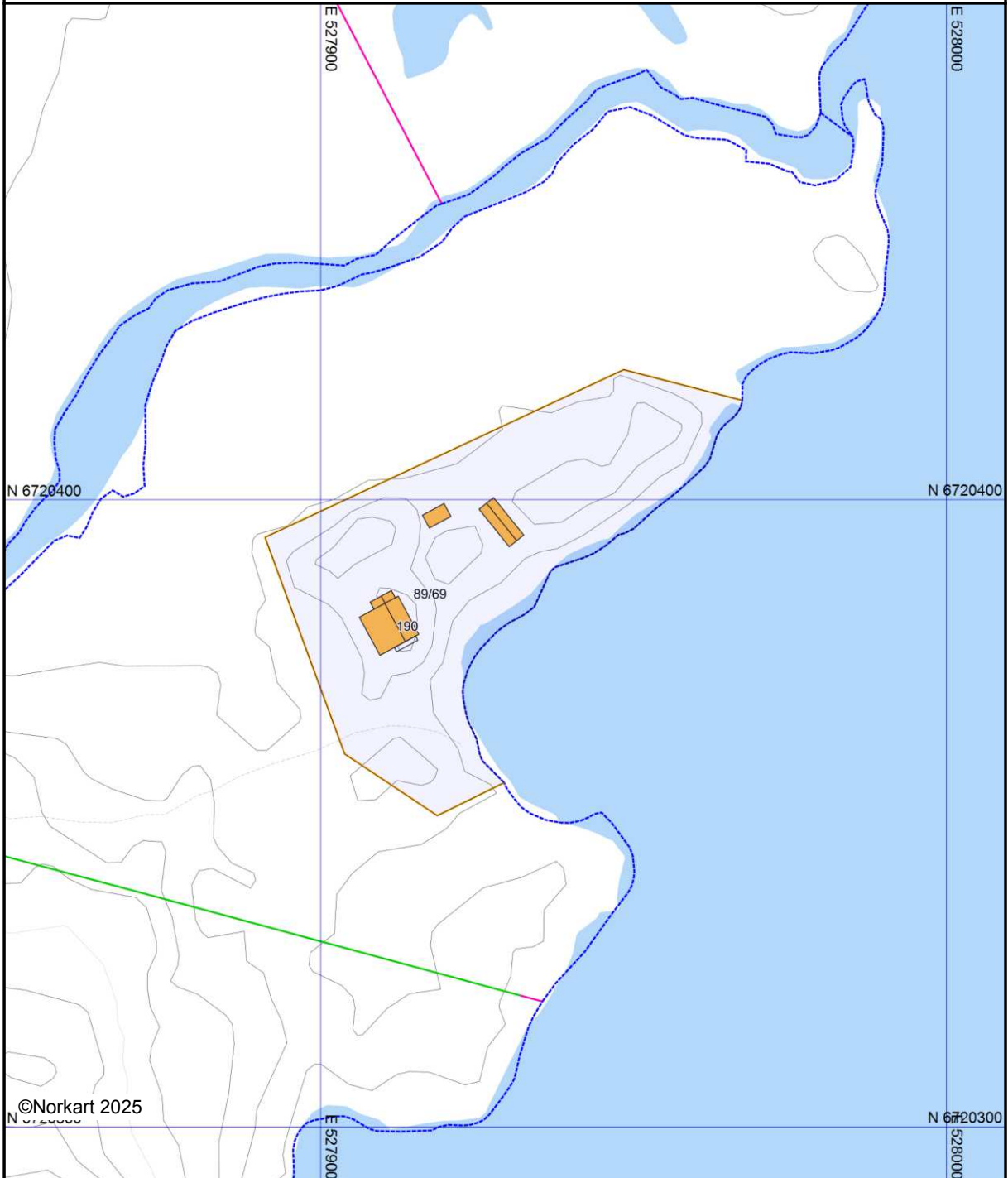
# Grunnkart

Eiendom: 89/69  
Adresse: Hellsenningsvegen 190  
Dato: 18.06.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

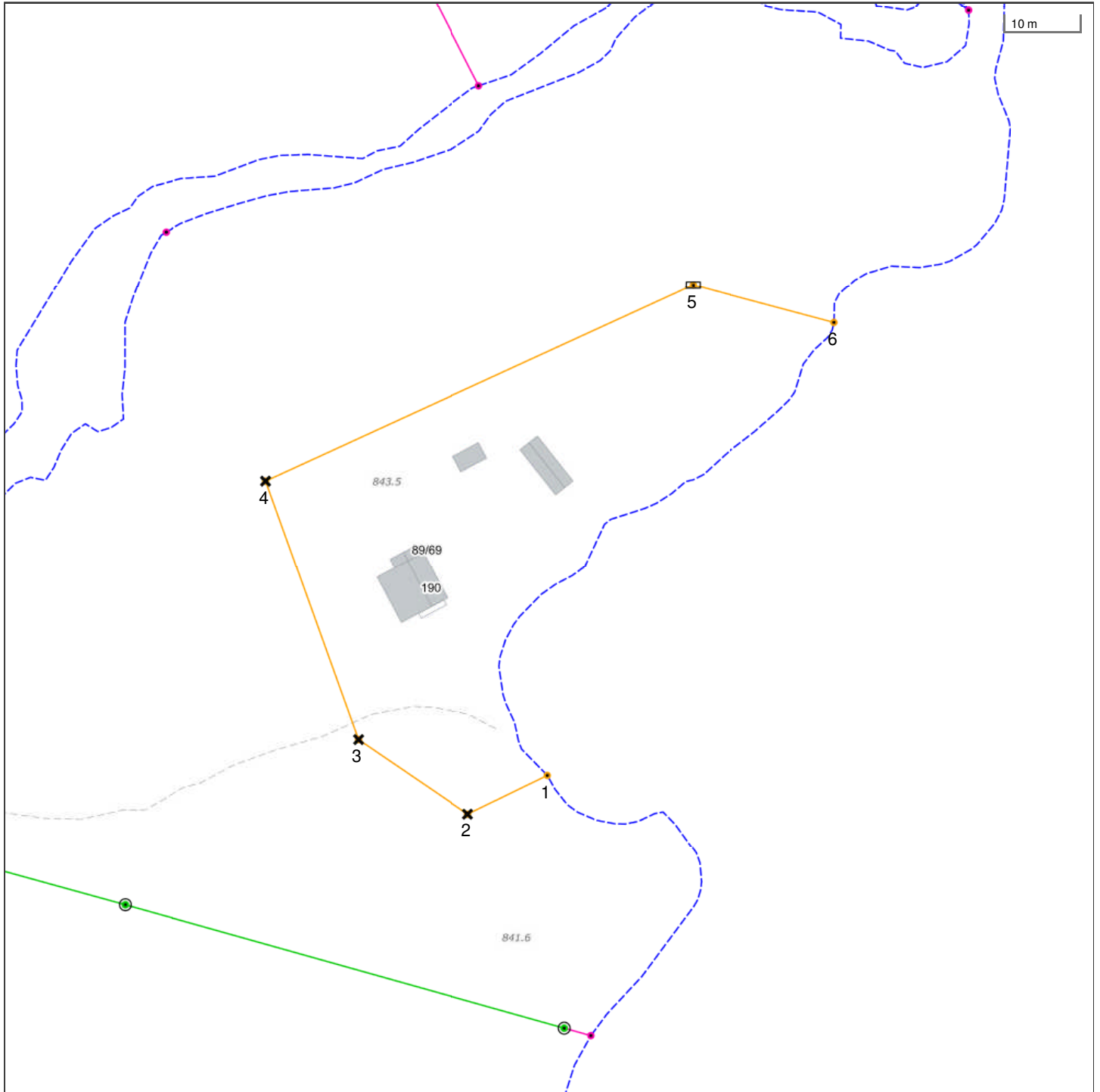
|   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr.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



©Norkart 2025

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.

# Eiendomskart for eiendom 3449 - 89/69//



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

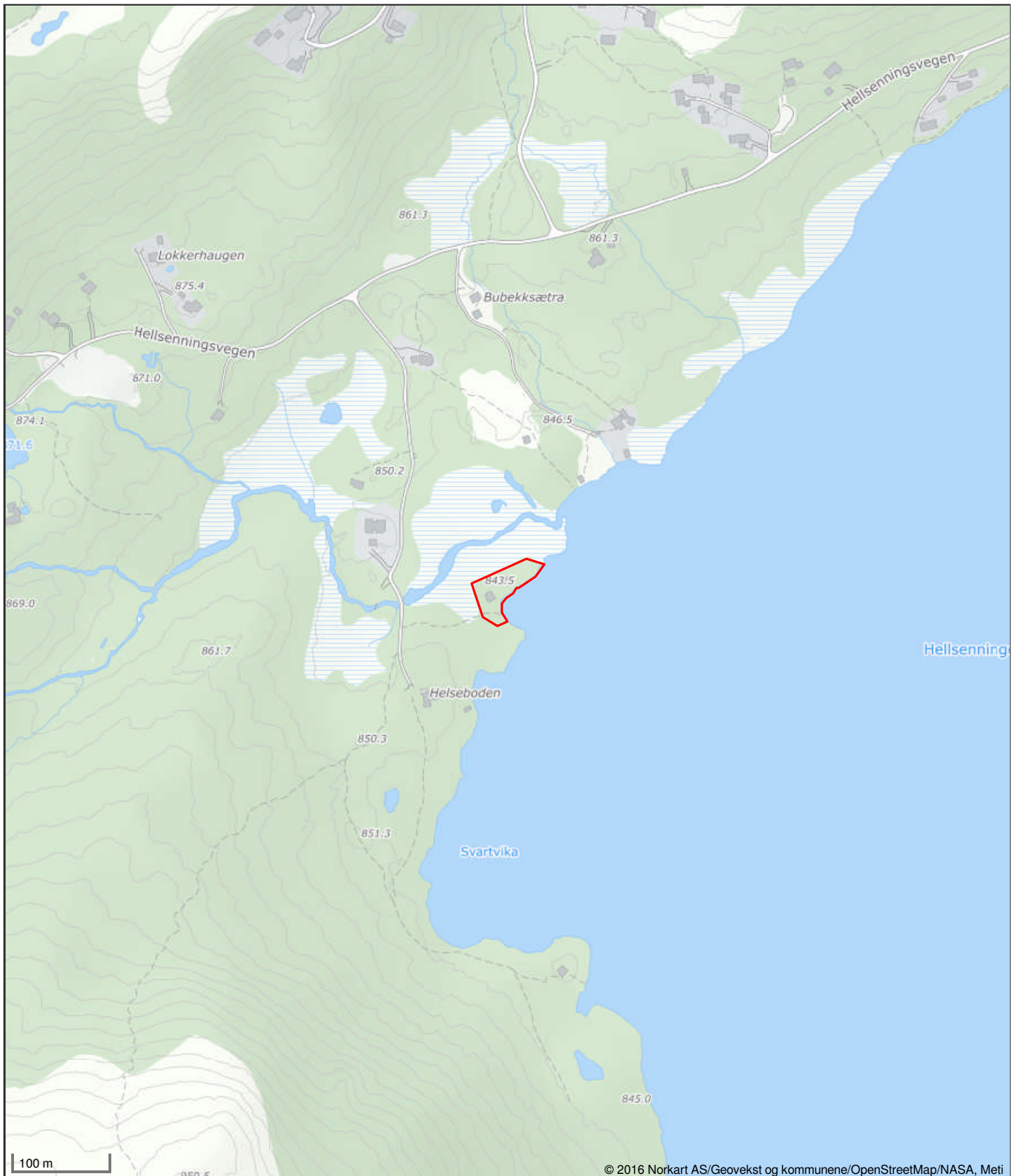
|                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt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

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |                      |           |            |           |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|-----------|------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 2 307,00 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> | Hjelpelinje vannkant |           |            |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b>          | 6720385,2 | <b>Øst</b> | 527914,76 |

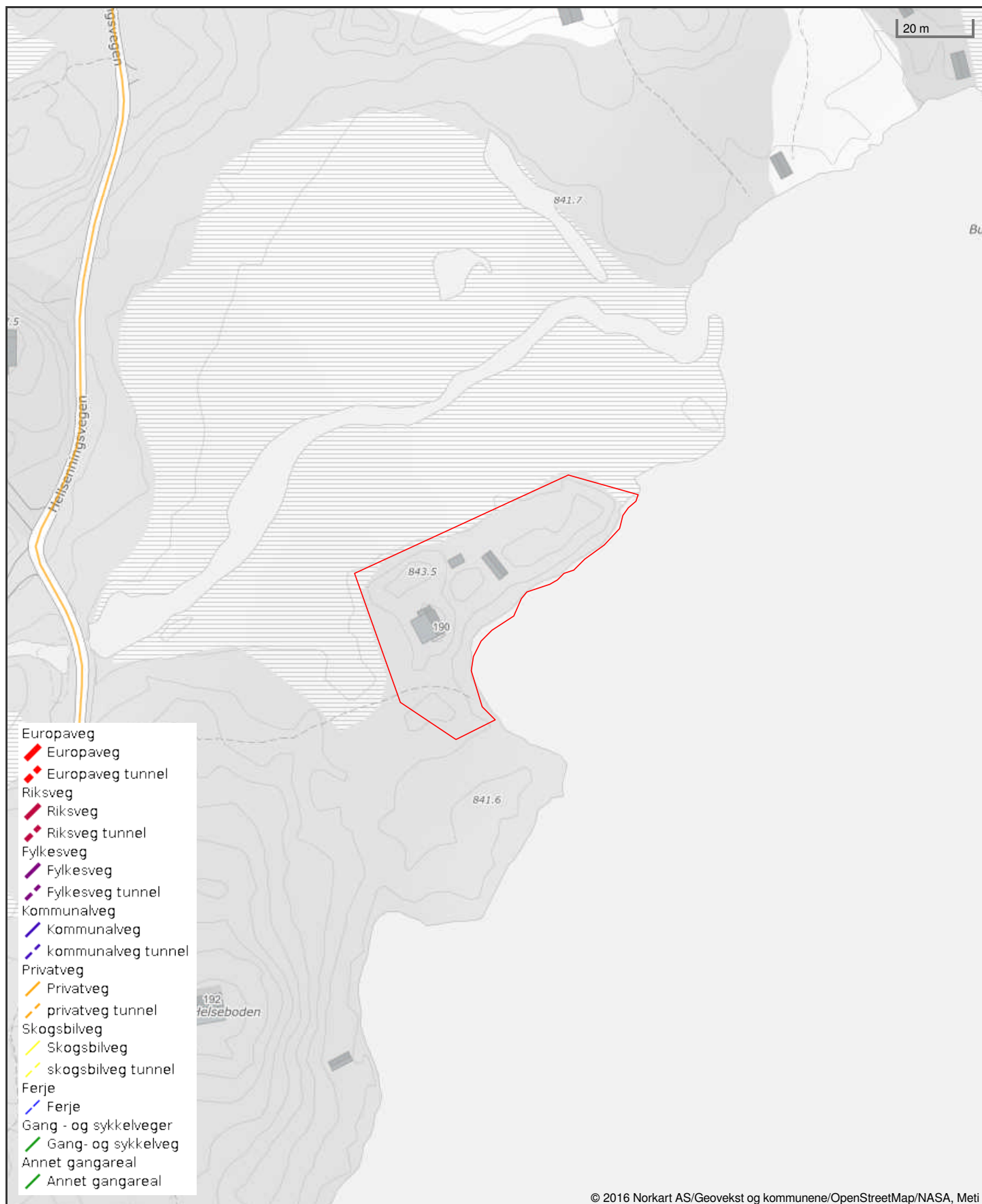
| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                             | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype             | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6720354,92 | 527929,31 | 650 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 83,88                   |        |
| 2                    | 6720349,65 | 527918,63 | 650 cm     | Jordfast stein (JS)   | Kors (53)                   | 11,91                   |        |
| 3                    | 6720359,51 | 527903,83 | 650 cm     | Jordfast stein (JS)   | Kors (53)                   | 17,78                   |        |
| 4                    | 6720394,05 | 527891,07 | 650 cm     | Jordfast stein (JS)   | Kors (53)                   | 36,82                   |        |
| 5                    | 6720420,76 | 527948,4  | 650 cm     | Jord (JO)             | Rør (54)                    | 63,25                   |        |
| 6                    | 6720415,86 | 527967,38 | 650 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 19,60                   |        |

# Oversiktskart for eiendom 3449 - 89/69//





# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 89/69//



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



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.06.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

|                   |                                     |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3449                                | <b>Gårdsnr.</b> | 89 | <b>Bruksnr.</b> | 69 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### 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 | 756,00 kr              |
| Feiing        | 438,50 kr              |
| Renovasjon    | 386,26 kr              |
| <b>Sum</b>    | <b>1 580,76 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag    | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|-------------|------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt fritidsbolig | 207900 prom | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 832,00 kr          | 415,50 kr         |
| Renovasjon koier/buer      | 1 stk       | 405.00     | 1/1   | 0 %        | 405,00 kr          | 202,50 kr         |
| Tilsyn/feiing hytte/seter  | 1 Stk       | 457.00     | 1/1   | 0 %        | 457,00 kr          | 228,50 kr         |
|                            |             |            |       | <b>Sum</b> | <b>1 694,00 kr</b> | <b>846,50 kr</b>  |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

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

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



## Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

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

**Telefon:** 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:  
18.06.2025

## Restanser og legalpant

|                   |                                     |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3449                                | <b>Gårdsnr.</b> | 89 | <b>Bruksnr.</b> | 69 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Det er ingen heftelser på eiendommen.                | <input type="checkbox"/> |
| 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.



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.06.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

|            |                                     |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3449                                | Gårdsnr. | 89 | Bruksnr. | 69 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Hellsenningsvegen 190, 3528 HEDALEN |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer                | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Nei |
| Offentlig avløp     | Nei |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

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



# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 18.06.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

|            |      |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3449 | Gårdsnr. | 89 | Bruksnr. | 69 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|

|                       |             |                           |  |
|-----------------------|-------------|---------------------------|--|
| <b>BruksenhetId</b>   | 183976927   | <b>Bygningstype</b>       | Fritidsbolig                           |
| <b>Bygningsnummer</b> | 195010013   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                                  |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Hellsenningsvegen 190, 3528<br>HEDALEN |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 0     | 0             | 0      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|------|-----------|--------|
|            |      |           |        |

### Siste utførte tiltak

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

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 183976927

|                       |           |                          |            |
|-----------------------|-----------|--------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 183977009 | <b>Bygningstype</b>      | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 195010048 | <b>Bruksenhetsnummer</b> | 0000       |

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183977009.

**BruksenhetId** 183977008

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 195010021

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 183977008.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN VALDRES  
PB. 136  
2901 FAGERNES

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Øystein Granhus 71251106  
Vår referanse: 3779541/26646156  
Bestilling: C3 2025-06-19 (5) 15

Dato  
19.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 3920            | 21             | 25.8.1980          | REGISTRERING AV GRUNN  |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                 |             |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>     | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3449 SØR-AURDAL | 89          | 11          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 3920 1980 25/8  
Valdres sorenskriverembeteAvskrift.  
Godkjent til innføring i grunnboka.

## Skylddelingsforretning

Tirs-dag, den 1. juli 19 80 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Mittby g.-nr. 89 br.-nr. 11 av skyld mark 0,25 i Sør-Aurdal kommune. Forretningen er forlangt av Kristian H. Grøv

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> For kjøper Otto Brenna

Av naboer:<sup>3)</sup> Ikke nødvendig å varsle.

Mennene valte til formann Gunnar Kana

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord        dekar, natulig eng og kulturbeite        dekar, produktiv skog        dekar, annet areal 1,9 dekar. I alt 1,9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

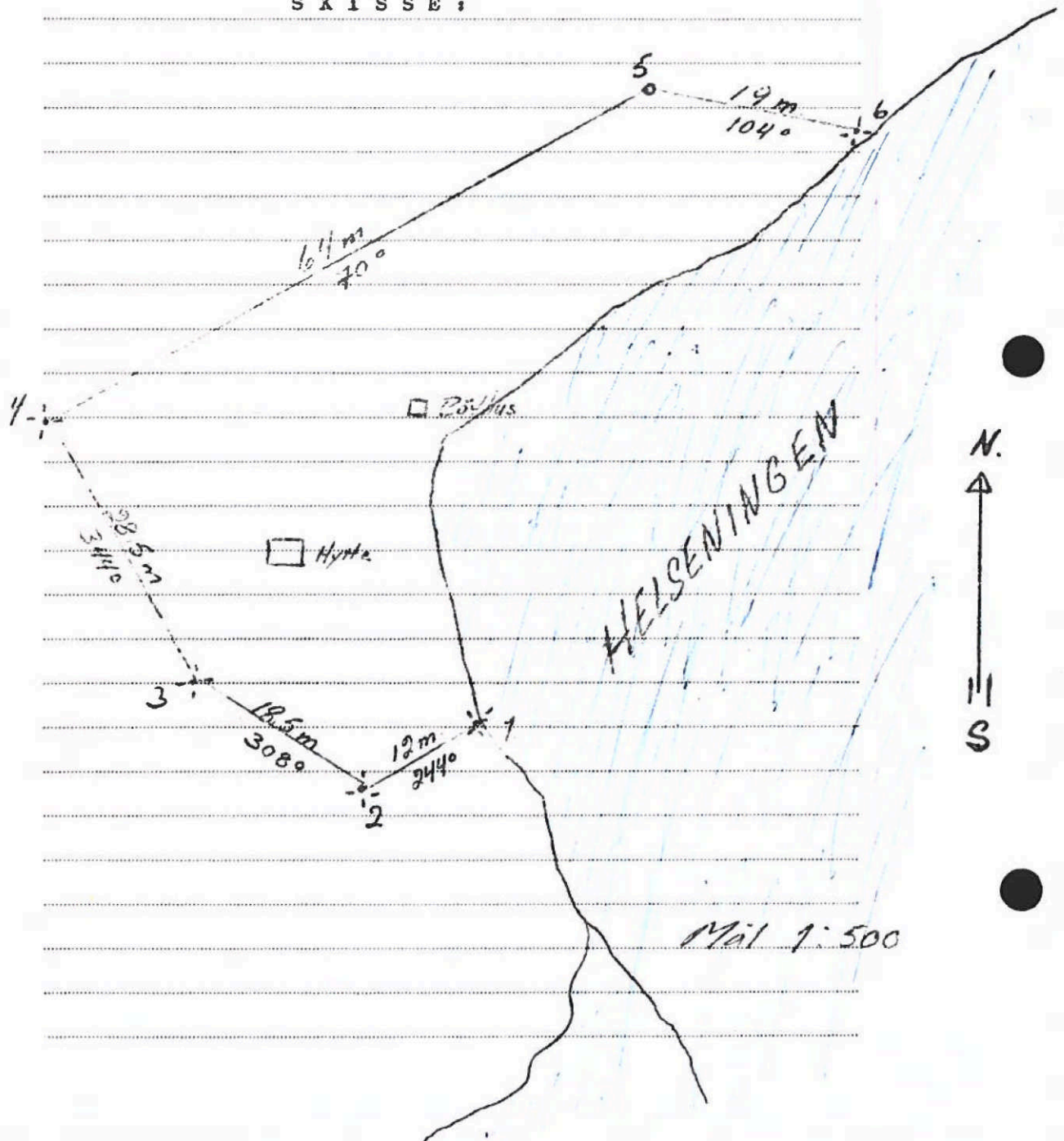
Den utskilte parsell ligger på Vestsiden av Holseningen der Bubekken renner ut i Holseningen.

Grenser tar sin begynnelse i tomtona Syd/Østre hjørne, hvor det er innbugget kors i jordfast stein 1.) i strandkanten. Går derfra 12 m. i Syd/Vestlig retning til inn-

- <sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- <sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.» 19
- <sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varslet er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- <sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

hugget kors i jordfast stein 2.). Går derfra 18,5 m. i Vest-Nord/Vestlig retning til innhugget kors i jordfast stein 3.). Går videre i Nord/Vestlig retning 28,5 m. til innhugget kors i jordfast stein 4.). Derfra går grensen 64 m. i Nord/Østlig retning til nedslått jernpel 5.). Videre 19 m. i Østlig retning til innhugget kors i jordfast stein i strandkanten på Helseningen 6.). Grensen følger så strandkanten i sydlig retning tilbake til utgangspunktet.

SKISSE :



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> Ja, hyttetomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,84

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 0 dekar, annet areal ca. 2.000 dekar. I alt ca. 2.000 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> "BRISKEBU"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Ingrid Grøv, 3528 HEDALEN

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Otto Brenna, 3528 HEDALEN skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Eivind Rønne* *Erik Nerbye* *Herman Stokke jr.*

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskipping av jordbruk (jordlova).

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

**Jordstyrets uttalelse:**

Oppland fylkeslandbruksstyre har i sak nr. 1759/79 på  
møte den 14. desember -79 vist til santykke som formann  
har gitt den 10/11 -78 for fradeling av hyttetomt på ca  
2 da. Skylddelingen gjelder denne tomt, som det ble gitt  
santykke til i sak nr. F. 275/1978.

**SØR-AURDAL JORDSTYRE**

den 28/79 80

.....  
formann......  
sekretær.

Går til ..... landbrukselskap.

**Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:**.....  
den 19 ..........  
formann......  
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 89 b.nr. 69

PRIVATMEGLEREN VALDRES  
PB. 136  
2901 FAGERNES

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Øystein Granhus 71251106  
Vår referanse: 3779390/26645398  
Bestilling: C3 2025-06-19 (5) 16

Dato  
19.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                         |
|-----------------|----------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>  |
| 1284            | 21             | 26.3.1982          | BESTEMMELSE OM VANNRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                 |             |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>     | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3449 SØR-AURDAL | 89          | 11          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 1284/1982. 26/3  
Valdres sorenskriverebete

W.

Dokumentavgift kr. 100-

## S K J Ø T E

## Underskrevne

GINA GRØV fnr. 130797 [REDACTED], bor 3528 Hedalen  
( i uskiftet bo etter ektefelle  
Kristian Grøv som døde 6.4.77)

skjøter og overdrar hermed til min søster

INGRID GRØV fnr. 150809 [REDACTED], bor 3528 Hedalen

min eiendom gnr. 89 bnr. 69 Briskebu av sk.m. 0,01  
i Sør Aurdal.Eiendommen er en hyttetomt som overdras som gave  
uten vederlag.

Verdien settes til kr. 5.000,-.


## Særskilte vilkår:

1. Erhververen skal ha rett til om nødvendig å  
ta vann fra vannkilde på overdragers eiendom  
gnr. 89 bnr. 11.
2. Erhverver har rett til adkomstvei frem til  
hyttetomta over gnr. 89 bnr. 11.

Bagn, den 2. mars 1982

  
Gina Grøv

Jeg bekrefter at Gina Grøv, som er enke, har underskrevet  
dette skjøtet egenhendig i mitt påsyn og at hun er  
fullmyndig.

  
Bjørn Storø  
lensm.







Kartverket

PRIVATMEGLEREN VALDRES  
PB. 136  
2901 FAGERNES

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Øystein Granhus 71251106  
Vår referanse: 3779391/26645403  
Bestilling: C3 2025-06-19 (5) 14

Dato  
19.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |  |
|-----------------|----------------|--------------------|--|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                                 |
| 1286            | 21             | 26.3.1982          | BORETT<br>ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| <b>Knr.</b>     | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 3449 SØR-AURDAL | 88          | 12          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 12861982.26/3  
Valdres sorenskriverembete

Dokumentavgift kr. 1310,-

## S K J Ø T E

Underskrevne

INGRID GRØV fnr. 150809 [redacted] bor 3528 Hedalen  
(gjenlevende ektefelle etter  
Haldor H Grøv død 25.01.50)

skjøter og overdrar hermed til Haldor H Grøv's søsterdatter

KARI BRENNÅ fnr. 050124 bor 3528 Hedalen

mine eiendommer

gnr. 88 bnr. 12 Flisstad av sk.m. 0,02 og  
" 89 " 69 Briskebu av sk.m. 0,01 , begge  
i Sør- Aurdal.Kjøpesummen kr. 75.000,- syttifemtusen - er avgjort  
på omforenet måte.

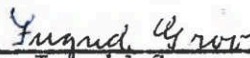
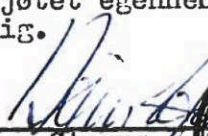
Særskilte vilkår:

1. Selger skal ha full borett til leiligheten i  
2. etasje i eksisterende bolighus på gnr. 88 bnr. 12.  
Kjøper skal holde denne leiligheten oppvarmet.
2. Selger skal ha rett til å benytte fiskebu på  
gnr. 39 bnr. 69.

Rettigheten under pkt. 1 og 2 foran gjelder for  
selgerens livstid.

Kjøper skal betale kostnadene ved denne overdragelse.

Bagn, den 2. mars 1982

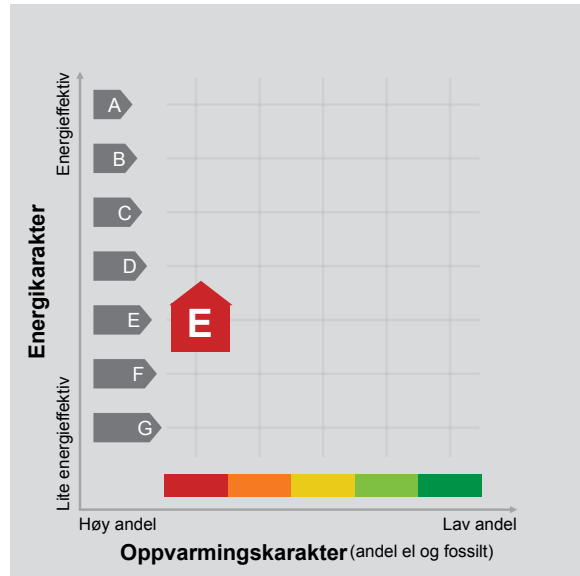
  
Ingrid GrøvJeg bekrefter at Ingrid Grøv, som er enke, har underskrevet  
dette skjøtet egenhellig i mitt påsyn og at hun er  
fullmyndig.  
Bjørn Storro  
lensm.





# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hellsenningsvegen 190    |
| Postnummer        | 3528                     |
| Sted              | HEDALEN                  |
| Kommunenavn       | Sør-Aurdal               |
| Gårdsnummer       | 89                       |
| Bruksnummer       | 69                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 195010013                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-140267 |
| Dato              | 25.06.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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 lysstyringsystem 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:**  
Hellsenningsvegen 190, 3528 Hedalen  
Gnr. 89, Bnr. 69, Sør-aurdal kommune.

**Oppdragsnummer:**  
71251106

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Valdres  
**Saksbehandler:** Marit Nystuen  
**Telefon / Mobil:** 61 35 97 00 / 902 13 505  
**E-post:** marit.nystuen@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremmet 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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
  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.
-