PRIVATMEGLEREN
VALDRES

SYGARDSVEGEN 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 08.02.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 07.01.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

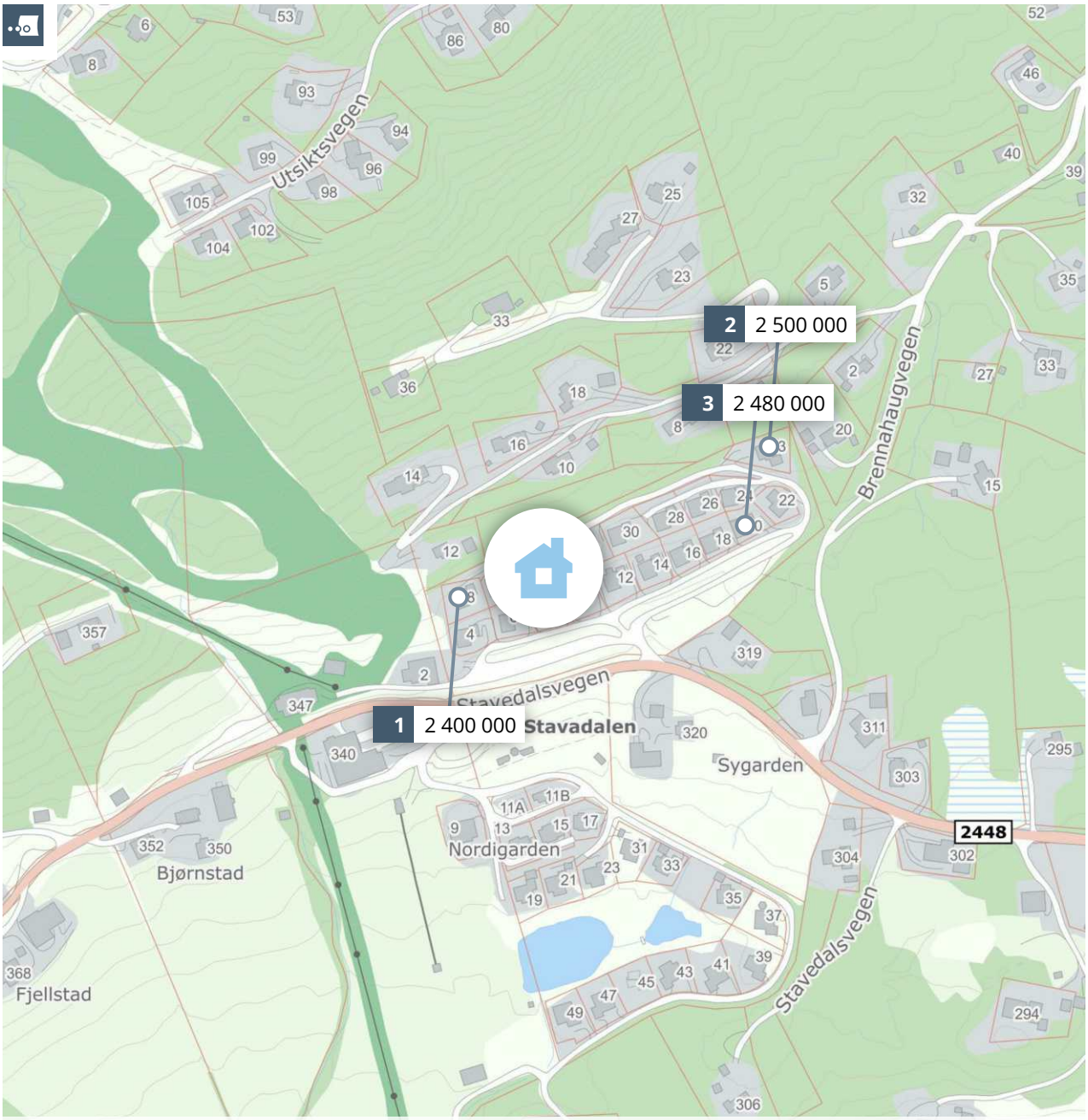
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SYGARDSVEGEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 13.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sygardsvegen 34, 2933 REINLI

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 5 BNR 204 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3449 SØR-AURDAL GRUNNKRETS STAVADALEN

Verdivurdert til

2 590 000

-	2 590 000	45 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	3 m²	- m²	60 m²	60 m²	18 m²
Tomt						516 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sygardsvegen 38				15.08.2025	2 450 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**42 105**
	57 m²	2011	531 m²	3 sov						
2	Sygardsvegen 23				16.06.2025	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**52 083**
	48 m²	2013	665 m²	3 sov						
3	Sygardsvegen 20				07.04.2025	2 400 000	**2 480 000**	0	2 480 000	**42 759**
	58 m²	2013	400 m²	3 sov						

Sygardsvegen 34 ligger flott til i veletablert og familievennlig hyttefelt. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til alpinsenteret som byr på egen barnebakke og tubing-bane med transportbånd. Stavedalen Park har også egen cafe samt lekeland som gjør området perfekt for familier. I tillegg er hytta lokalisert mellom to flotte tur- og skiområder, Liaåsen med Makalausfjellet samt Fjellstølen. Dette gjør at eiendommen er ypperlig for deg som ønsker et aktivt hytteliv med enkel tilgang til store naturopplevelser hele året. Selger anbefaler varmt de gode bademulighetene i den nærliggende badekulpen i elva Reina.

Hytta ble bygd i 2011, og fremstår som godt vedlikeholdt, har smakfullt interiør og hytta selges i hovedsak møblert. Se under "Innbo og løsøre" for ytterligere informasjon.

Inne i hyttas entré er det flislagt gulv med varmekabler som gir lun og god velkomst i hytten. Hytta har smartstyring av varme og lys. Godt med plass til oppbevaringsmøbler for oppbevaring og oppheng. Panel på vegg og i himling. Fra entréen har man også tilgang til romslig hems med mange bruksmuligheter.

Stue og kjøkken i åpen løsning med godt takhøyde som gir god romfølelse. Store vindusflater sørger ikke bare for godt lysinnslipp, men også at man nyte utsikten også fra stuen. Også her finner man flislagt gulv med varmekabler. Peisovnen er plassert i stuen og sørger for lun varme og atmosfære. Fra stuen har man også utgang til stor terrasse. Kjøkkenet som ble utvidet i 2015 har solid innredning levert av Valdres Bondemøbler i heltre og heltre fronter i profilfreste detaljer. Benkeplate av heltre eik, og integrerte hvitevarer som komfyr koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Rommets utforming gjør det enkelt å være sosial mens man lager mat.

Hyttas bad har flislagte gulv med varmekabler samt sokkelflis oppetter vegg. Panel på vegg og i himling for øvrig. Badet har frittstående dusjkabinett med glassvegger, gulvmontert vannklosett og baderomsinnredning med eikeplate og porselenservant. Her er også opplegg for vaskemaskin. Kombinert vaskemaskin/tørketrommel medfølger salget, ifølge selger. Mekanisk avtrekk, ny bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

På eiendommen er det til sammen tre soverom. To av soverommene finner man i hovedhytta. Hovedsoverommet er i dag møblert med dobbeltseng, det andre soverommet er møblert med familiekøyeseng.

I tillegg finnes det et ekstra soverom i det praktiske annekset som gir gode muligheter til å ta i mot besøk av familie og venner. Her er det i dag møblert med dobbeltseng, og det er i tillegg ytterligere plass til møblering i rommet, som for eksempel oppbevaringsmøblement. Veldig praktisk er det også med eget toalettrom i annekset. Her er det flislagt gulv med varmekabler, gulvmontert vannklosett og servant med skap. Annekset har også egen bod med utvendig inngang. Her er det hylle og skistativ på vegg som gir rikelig med plass til lagring og oppbevaring. Strømuttak i bod.

Både fra hytten og annekset har man utgang til romslig terrasse som ble utvidet både i 2013 og 2016. Terrassen innbyr til å nyte den friske fjelluften, de gode solforholdene og den fine utsikten. Uteområdet er i dag møblert med tilpassede utemøbler og bålpanne som medfølger. Her er også godt med utelys som kan smartstyres.

På terrassen finner man også to frittstående, utvendige boder som er meget praktiske til lagring av ved og utstyr.

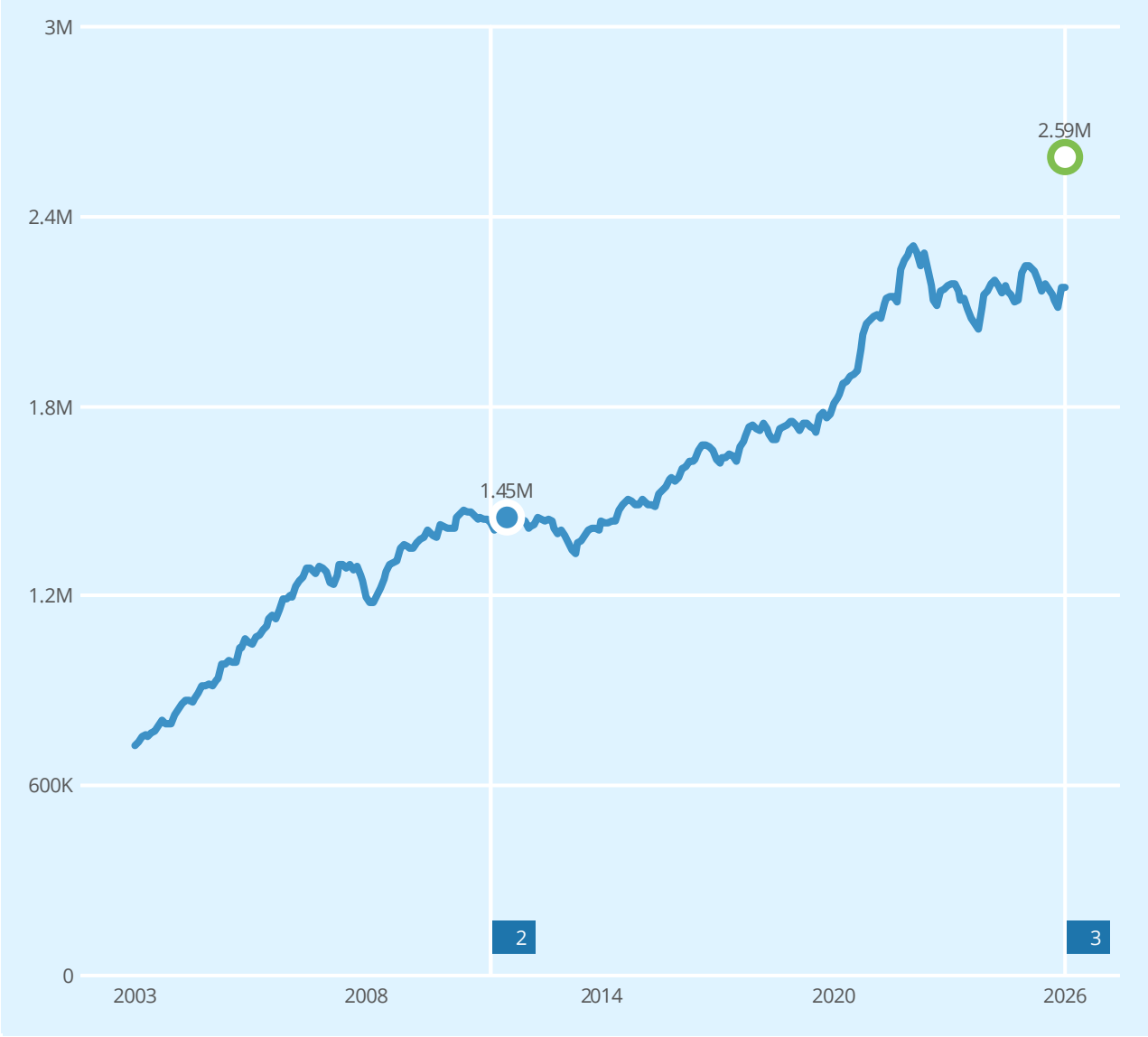
Eiendommen fikk også installert elbillader i 2023, og i forbindelse med dette ble også hovedsikringen på eiendommen oppgradert (40A). Mulighet for smartstyring av både varme, lys og elbillader på eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



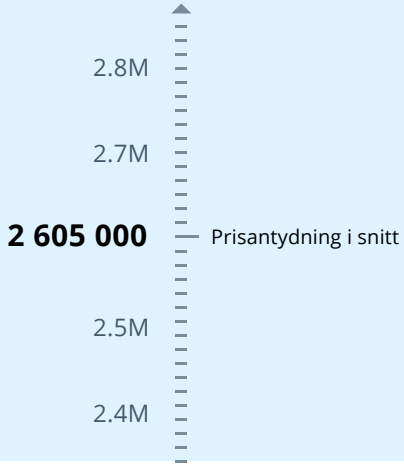
1 Fritidsbygg
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.2012		20.04.2012	-	1 450 000	-	1 450 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Moderniseringer, bla.a: 2012: Tilvalg til hytta ved overtagelse, fliser og varmekabler i gang, stue og kjøkken, bad i annekset med fliser og varmekabler 2013 og 2016: Utvidelse av utvendig platting 2015: Utvidelse av kjøkken 2023: Opplegg for elbillader, oppgradering av hovedsikring

Fritidsboliger til salgs i 2933 REINLI nå

10
fritidsboliger til salgs

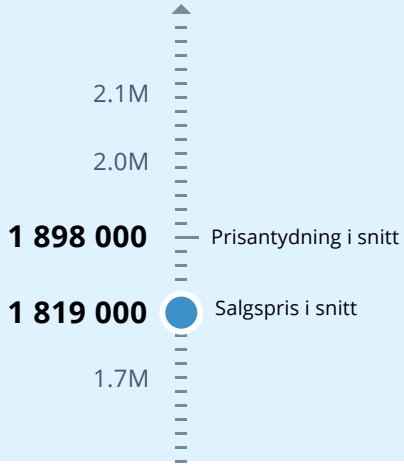


Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Fritidsboliger solgt i 2933 REINLI siste 9 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

111
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

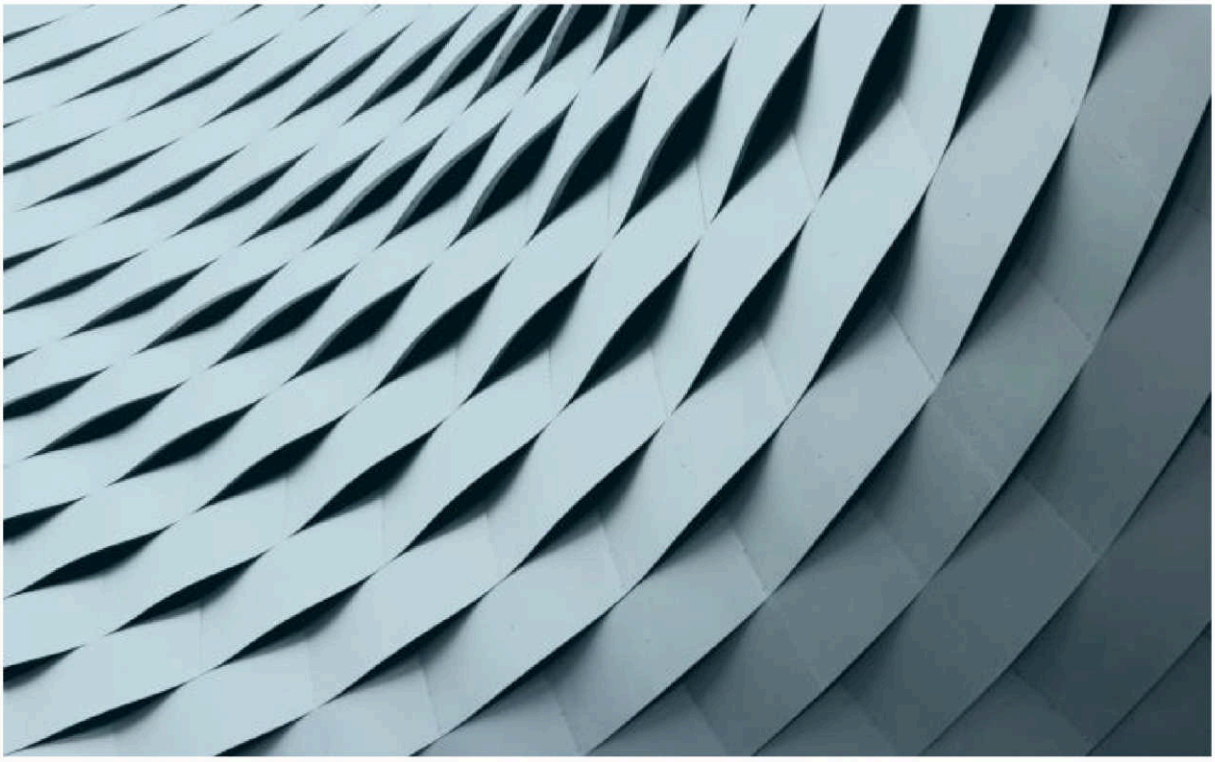
Tilstandsrapport

Fritidsbolig/hytte
Sygardsvegen 34 , 2933 REINLI
SØR-AURDAL kommune
gnr. 5, bnr. 204

Markedsverdi

2 600 000

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



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 08.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2015 **Referansenummer:** UP4769

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

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

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

- Tomt:
Eiendommen består av mindre selveiet tomt på 516 kvm i etablert felt, bebygd med to stk frittliggende bygg - hytte og anneks.
Tomten fremstår som opparbeidet med gruset adkomstvei, arrondert og tilrettelagt for påstående bebyggelse, forøvrig som naturtomt på deler.
Tilknyttet privat vann og avløpsnett.

- Hytte:
Hytten er bygd i 2011 og oppført i stedlig bygde isolerte bindingsverkskonstruksjoner med støpt platefundament til etablert og drenert terreng.
Ihht stedlige måltagninger, måler hytten 53 kvm bruttoareal/48 kvm innvendig bruksareal i ett plan med tillegg av hems på ca 18 kvm på deler.
Utover dette er det etablert ca 3 kvm overbygd areal i forbindelse med inngangspartiet samt større, åpen solterrasse forøvrig bygd sammen med anneks på samlet ca 60 kvm.

Utvendige fasader med liggende kledning samt dør- og vindusomramminger som detaljer.
Hytten inneholder entre/hall med trapp, to stk soverom samt bad/kombinert vaskerom. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning samt stigetrapp til hems fra gang. Innvendige overflater med helflisede gulv i gang, oppholdsrom samt på bad, -støpte gulv med varmekabler. Oppforede tilfarergulv med heltre furuplank på soverommene. Vegg og himlingspaneler i behandlet utførelse.

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig/hytte

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

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.
Terrassearealene er ikke inntegnet på tegningsgrunnlaget.

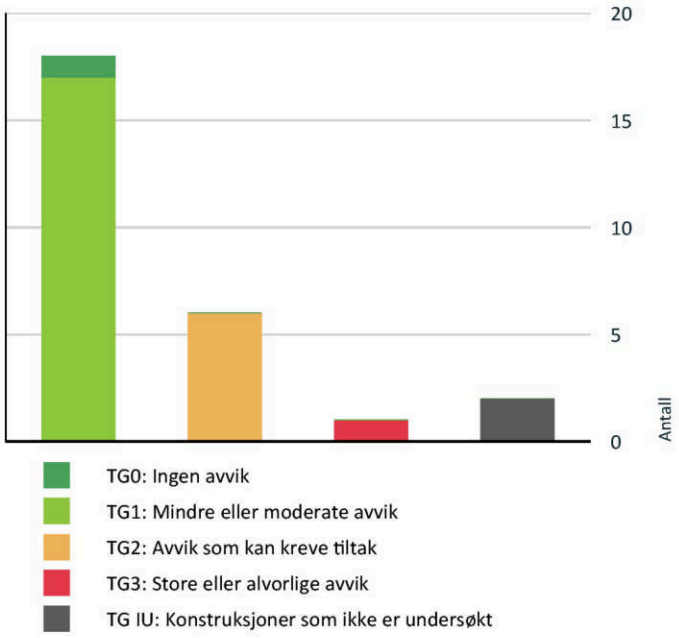
Anneks

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

Tegninger fra kommunale saksarkiver.

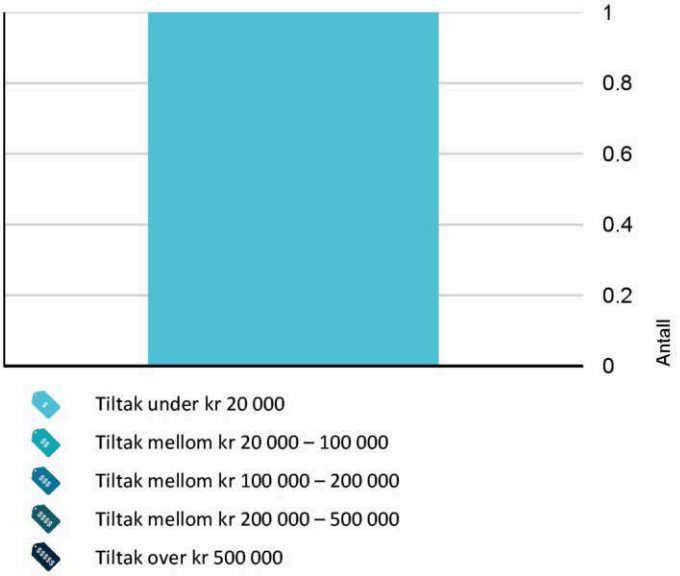
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig/hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
I tillegg er det påvist at gulvet ligger lavere i området ved toalettet/foran vaskemaskinen enn punktet ved sluk, noe som tilsier motfall til sluk.
Motfall mot sluk på våtromsgulv = TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det opplyses av selger at taket er tekket med pappshingel fra byggeåret, noe som tilsier at det har passert over halvparten av forventet brukstid.
Levetid: Asfalttakshingel over 15 år – «Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt».

Det er ikke mulig å tilstandsvurdere tekkingen da taket var snødekt på befaringsdagen og inspeksjon ikke lot seg gjennomføre på grunn av manglende sikkerhet. Det anbefales nærmere undersøkelse av taket når forholdene tillater det.

Tomteforhold > Terrengforhold

Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Påvist mindre råteskade i håndløper på rekkverk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

1. Sluket er plassert i gulvet under dusjkabinettet og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (Ukjent om det er etablert noen form for mansjett el.l).
2. Det er påvist mangelfull utførelse rundt øvrige rørgjennomføringer, hvor disse ses etablert uten membranoppkant ihht minstekravet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg.
Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Se kommentar vedr. skred under terrengforhold.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG/HYTTE

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det opplyses av selger at taket er tekket med pappshingel fra byggeåret, noe som tilsier at det har passert over halvparten av forventet brukstid.
Levetid: Asfalttakshingel over 15 år – «Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt».

Det er ikke mulig å tilstandsvurdere tekkingen da taket var snødekt på befaringsdagen og inspeksjon ikke lot seg gjennomføre på grunn av manglende sikkerhet. Det anbefales nærmere undersøkelse av taket når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taktekkingen når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader eller slitasje ikke oppdages, noe som kan føre til vanninntrenging og påfølgende fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 2 Vinduer

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

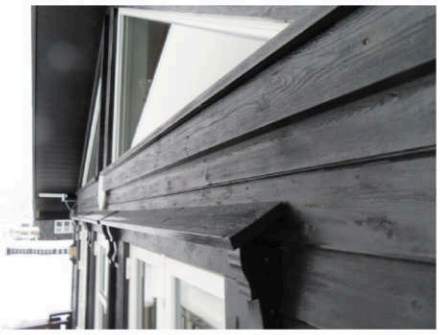
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må beregnes etablert beslag over øvre omrammingslist.

Tilstandsrapport



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

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større åpen solterrasse ut for stue og inngangspartiet samt i forbindelse med anneks - samlet beregnet areal ca 60 kvm.
Terrassen er bygd opp av impregnerte materialer - spaltegulv.
Fundamentert til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påvist mindre råteskade i håndløper på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må beregnes å skifte ut del av håndløper.



Mindre råteskade i håndløper pga vanninntrengning i skjøt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Støpt gulv med fliser i gang/entre, oppholdsrom/stue kjøkken og på bad/vaskerom.
Øvrige med oppforede tregulv (soverommene).
Vegg og himlingsoverflater med trepaneler.
Heltre dører og lister.

Tilstandsrapport

Heltre stigetrapp fra stue opp til hems.
- Kommentar:
Behandlede overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe ført ned til frittstående peisovn i stue.



Peisovn i stue - stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

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



Stigetrapp til hemsplanet i heltre utførelse - vanger og trinn.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Hems:
Stige opp fra entre til åpen hemsløsning over soverommene og bad/vaskerom.
Gulvareal på ca 18 kvm og med en største høyde på ca 165 cm fra gulv til opp under mønedrager i midtpartiet med skråhimlinger helt ned til gulv på begge sider.

Tilstandsrapport

Ett mindre parti med belegg og sluk for plassering av varmtvannsbereder.



Åpent ned i stue fra hems.



Indre del av hemsrom med belegg og sluk for plassering av varmtvannsbereder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

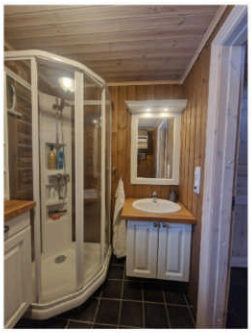
- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2011) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom kombinert bad/vaskerom med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning med eikeplate og porselensservant.
Veggspeil.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Støpt gulv med varmekabler og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt trepanel på vegger.



Del av bad/vaskerom.
Toalett samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Tekniske installasjoner med vanninntak og hovedstoppekran ses bak vaskemaskin - samleskap for trykksatte rørføringer på vegg mot stue.



Del av bad/vaskerom.
Dusjkabinett og servantskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepaneler til alle vegger/veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pr. i dag er all bruk av fritt vann begrenset til innsiden av dusjkabinettet, hvor eventuell lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og utbedre før det får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.
Det vises til § 2-1 i gjeldende forskrifter, hvor bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning for å beskytte veggoverflater mot fuktskader.
Risikoen for fuktskader vurderes derfor som lav, så lenge dusjkabinettet benyttes som forutsatt og vedlikeholdes jevnlig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Støpte gulv til grunn med varmekabler som varmekilde.
Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg i henhold til krav for gulv som våt sone.
- Kommentar:
Det er målt fall på gulvet med ca 15 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant gulv foran dusjkabinettet/på slukrist.
Dørterskelen er forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene på deler av gulvet.

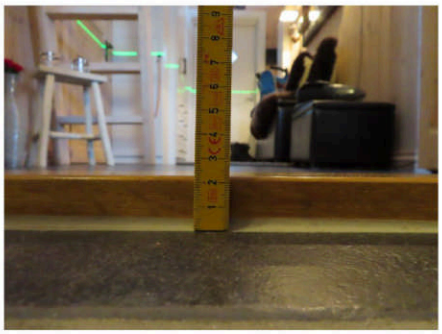
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter av 2010 (TEK10), hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
I tillegg er det påvist at gulvet ligger lavere i området ved toalettet/foran vaskemaskinen enn punktet ved sluk, noe som tilsier motfall til sluk.
Motfall mot sluk på våtromsgulv = TG3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det skal merkes at all bruk av fritt vann på våtrommet foregår inne i eget dusjkabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk og at gulvet ikke blir utsatt for fritt vann i ordinære brukssituasjoner.
Ved en event. utilsiktet vannutstrømming utenfor dusjkabinettet, vil det bli stående vann på laveste punkt - hvor dette må tørkes opp manuelt.
Det settes inn ett kostnadsestimat på ca kr. 20 000,- som kompensasjonsvurdert for en event. konsekvens/merarbeide ved event. manuell opptørking av vann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forhøyet terskelløsning ut mot gang - terskel som flomsikring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ett sluk i gulvet under dusjkabinettet - plastsluk lagt ned til underliggende støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

1. Sluket er plassert i gulvet under dusjkabinettet og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (Ukjent om det er etablert noen form for mansjett el.l).
2. Det er påvist mangelfull utførelse rundt øvrige rørgjennomføringer, hvor disse ses etablert uten membranoppkant ihht minstekravet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Ukjent om det er etablert mansjett til sluk.



Rørøfringer ført gjennom gulv uten påviselig bruk av mansjetter.
Det ses imidlertid å være benyttet smøremembran, hvor denne er smurt opp på deler av vararørene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrom kombinert bad/vaskerom med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, servantskap med porselensservant samt benkeskap med skuffer og skap, hvor dette er ført over vaskemaskin.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg.
Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

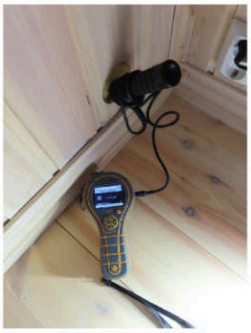
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

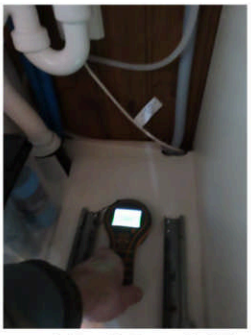
Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med oppholdsrommet, her med solid innredning av heltre og heltre fronter i profilfreste detaljer.
Benkeplate av heltre eik med koketopp samt vaskebeslag med kum og avrenningsplate, ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Innebygde hvitevarer - stekeovn i underskap med koketopp i benkeplate. Kjøl/frys som innbygnings.
Oppvaskmaskin med dørfront.
Malte overflater.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Tilstandsrapport



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

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

Tilstandsrapport



200 liters liggende bereder på hems.
Belegg med sokkeloppkant og sluk med avrenning via rør ført ned til og tilsluttet avløp på underliggende bad.

Elektrisk anlegg

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

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer - på hovedanlegg fra byggeår samt utførte tilleggsarbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

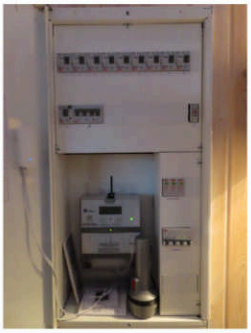
Nei

Inntak og sikringsskap

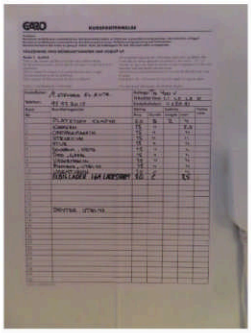
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskap i gang med jordfeilautomater fra byggepr.
Det er etter byggeår montert el-billader, ført inn som kurs 11.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Se kommentar vedr. skred under terrengforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Se kommentar vedr. skred under terrengforhold.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Rom for varig opphold - fritid.

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Innvendig er bygget med ett større oppholdsrom/rom for varig opphold med tillegg av eget toalettrom i tilknytning. Videre er det en isolert bod i bakkant av bygget med utv. adkomst.
Støpt og armert ringmur med støpt, armert og isolert plate. Oppforet og isolert tilfarergulv med behandlet furugulv i oppholdsrommet samt støpt og flissatt gulv i wc/klosettrommet og øvrige innvendige overflater med trepaneler både på vegg og i alle himlinger.

Tradisjonelt isolert bindingsverk med liggende kledning utvendig samt dør- og vindusomramminger i samme stil som hytten.
Saltak bygd opp som en sperrekonstruksjon med pappshingel som ytre tekking og takrenner i stål med nedløp til terreng.
2-lags vinduer samt helisolerte ytterdører.
Innlagt strøm for lys og varme.

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

48 m²/48 m²

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

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig/hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig/hytte	Kr.		**2 150 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**390 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 540 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

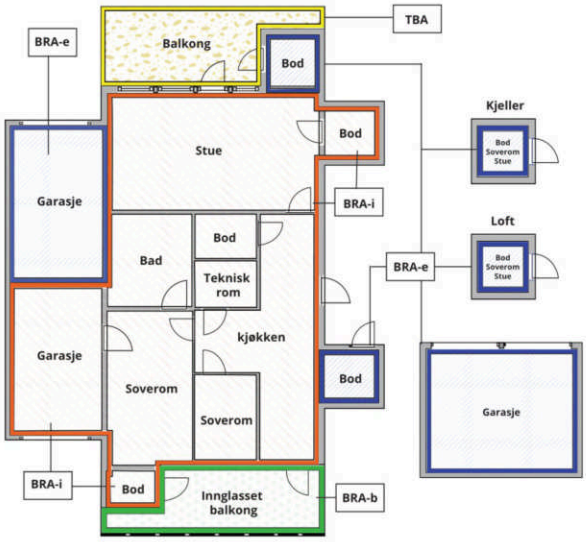
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig/hytte

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems						18	18
1. Etasje	48			48	60		48
SUM	**48**				**60**	**18**	**66**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Hemsrom		
1. Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		

Kommentar

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

- Hems:
Trappestige opp fra entre til åpen hemsløsning over soverommene og bad/vaskerom.
Gulvareal på ca 18 kvm og med en største høyde på ca 165 cm fra gulv til opp under mønedrager i midtpartiet med skråhimlinger helt ned til gulv på begge sider.

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

- Terrassearealer/åpent areal:
Større åpen solterrasse ut for stue og inngangspartiet samt i arealet mellom hytte og anneks samt i bakkant av anneks for tilkomst til bod - beregnet areal ca 60 kvm, hvorav ca 3 kvm som overbygd foran hoveddør til hytten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.
Terrassearealene er ikke inntegnet på tegningsgrunnlaget.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Kommentar

Fritidsbolig/hytte

Anneks

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Jan Tore Richardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	5	204		0	516.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sygardsvegen 34

Hjemmelshaver

Andersen Anett, Richardsen Jan Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Sygardsvegen 34, og ligger i ett område med etablerte hytte- og fritidseiendommer i Stavadalen i Sør-Aurdal Kommune.
Åpent og fritt, solrikt og vestvendt med panoramautsikt.
Etablert område nært inntil skiheis og veletablerte ski- og turforhold forøvrig, kort vei til butikk samt andre service og aktivitetstilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Privat/felles vanntilknyttet.

Tilknytning avløp

Privat/felles avløpstilknyttet.

Regulering

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

Om tomten

516 kvm stor eiendomstomt.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn. Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra hytteveien, gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt, noe terrengsprang.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.02.2026	Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	01.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger		Tegninger og ferdigattest er innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	
2	09.02.2026	
3	12.02.2026	
4	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

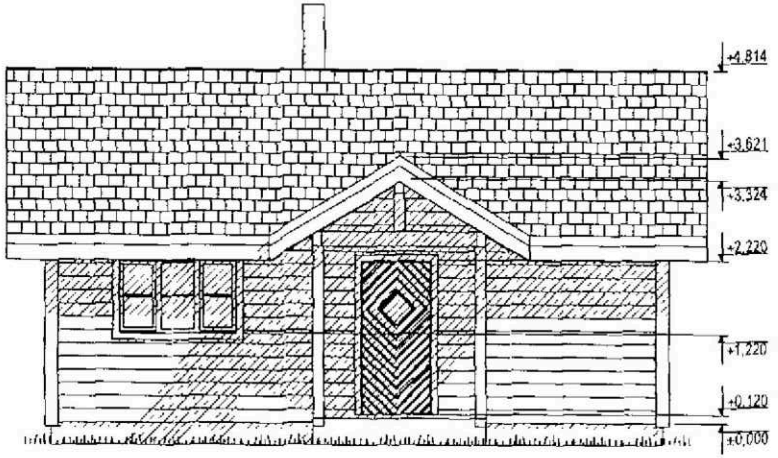
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

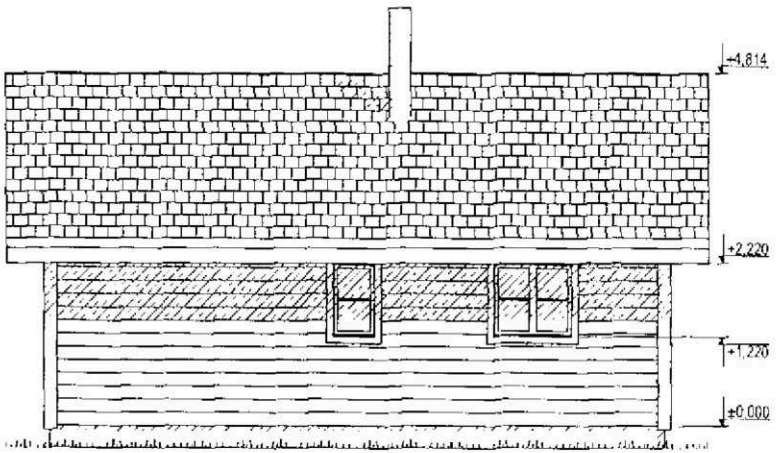
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

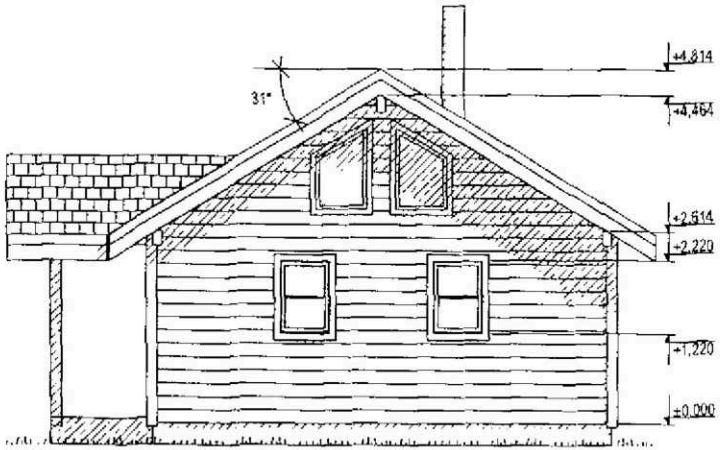
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UP4769

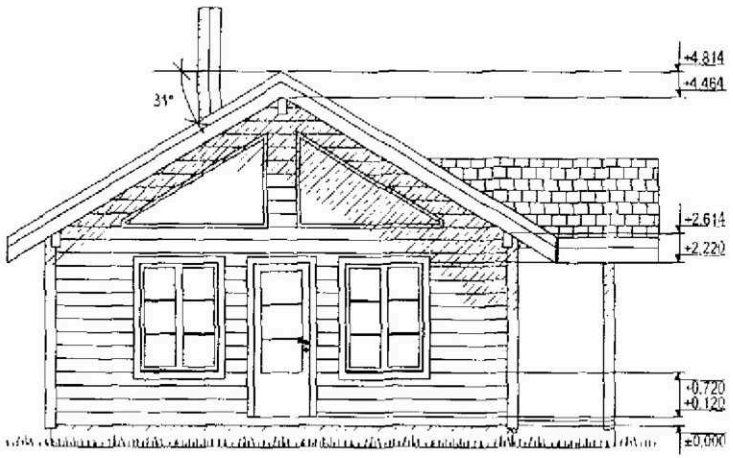
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

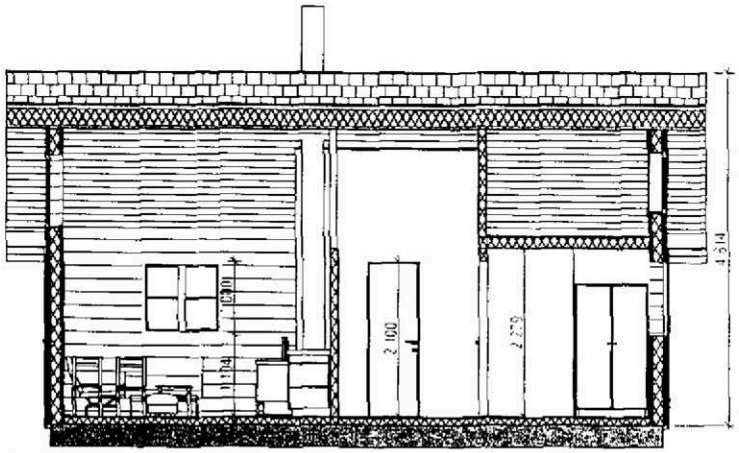
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


+4,814
+3,621
+3,324
+2,220
+1,220
+0,120
±0,000

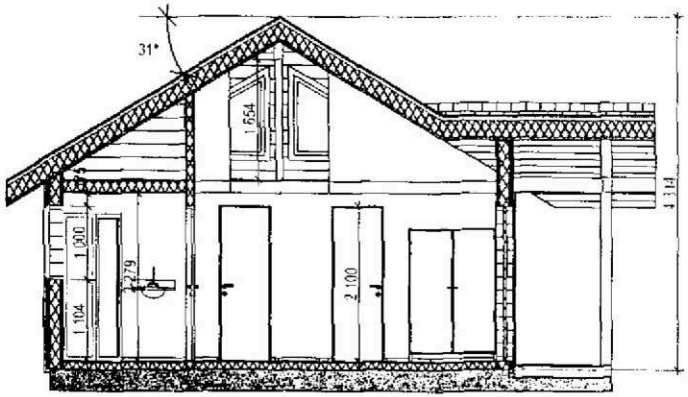

+4,814
+2,220
+1,220
±0,000


+4,814
31°
+4,464
+2,514
+2,220
+1,220
±0,000


+4,814
31°
+4,464
+2,514
+2,220
+0,720
+0,120
±0,000

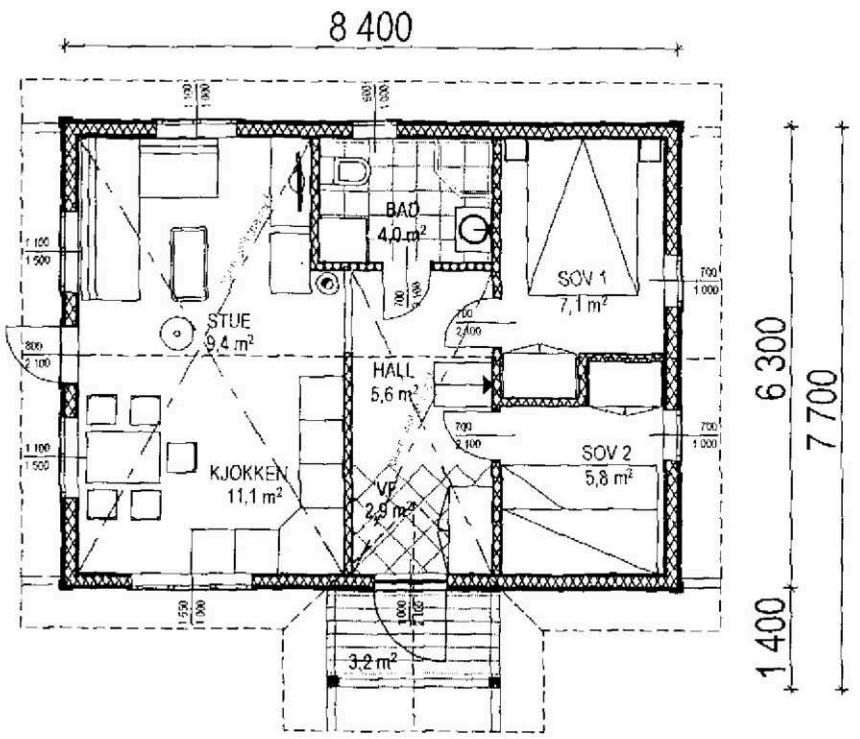


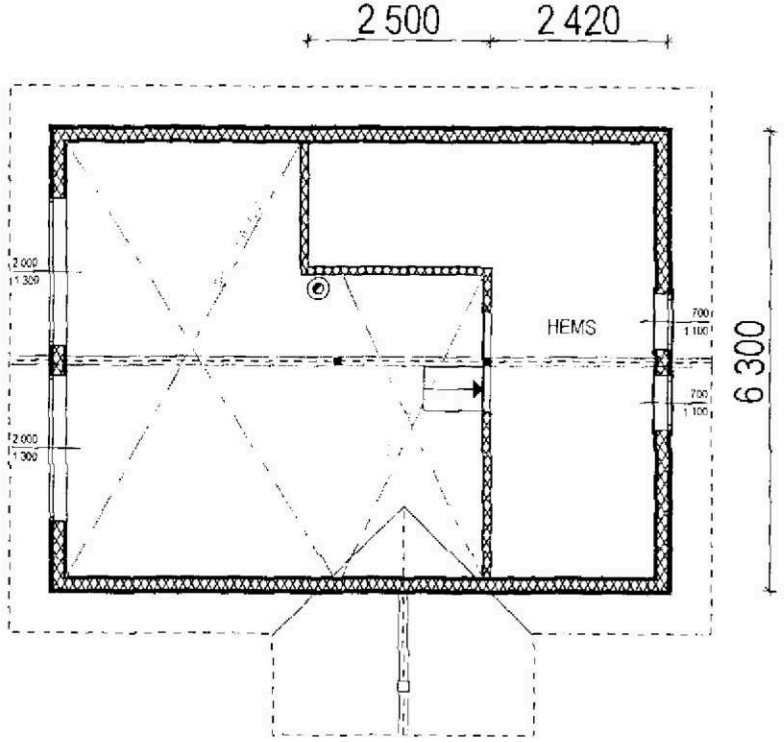
SNITT A-A



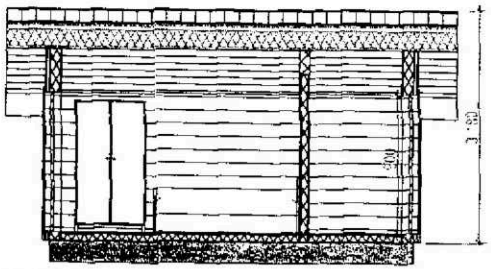
SNITT B-B

PRODUCER: MASTERWOOD OÜ		PROJECT: STAVABU	
DRAWING: snitt			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWN/CHECKED BY: AT HOME OÜ www.at-home.ee	PAGE: 2/8	SHEET NO: 6	DATE: 1.09.2010

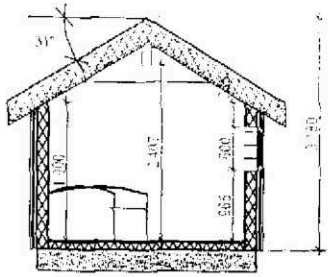




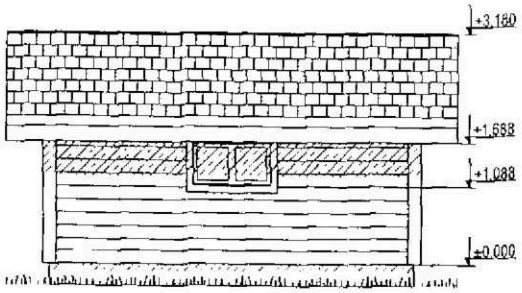
DESIGNED: MASTERWOOD OÜ		PROJECT: STAVABU	
DRAWING: plan - web			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWING'S AUTHOR: AT HOME OÜ www.at-home.ee	SHEET: 8/8	VERSION: 6	DATE: 1.09.2010

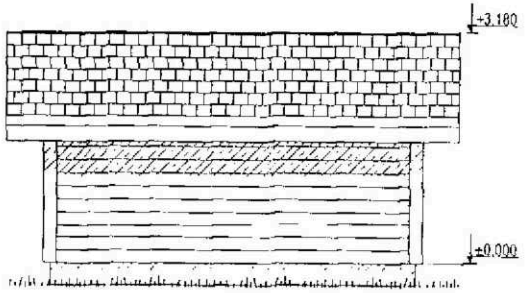


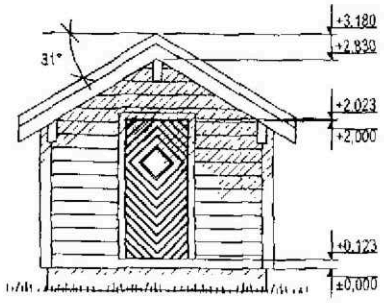
SNITT A-A

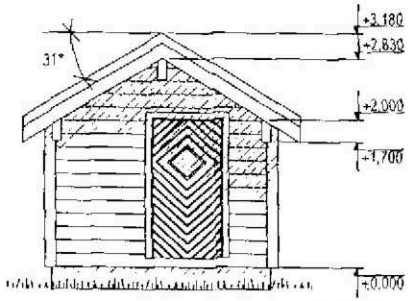


SNITT B-B

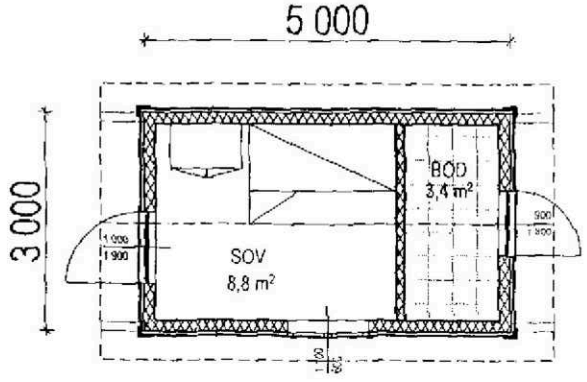








ENGINEER: MASTERWOOD OÜ		PROJECT: STAVABU Small	
DRAWING: snitt/fasade			
SCALE/FORMAT: M 1:100/A4			
DRAWING MADE BY: AT HOME OÜ www.at-home.ee	PAGE: 2/5	VERSION: 4	DATE: 1.09.2010



PROJECT			
MASTERWOOD OÜ		STAVABU Small	
DRAWING			
plan 1 etg web			
SCALE/FORMAT			
M 1:100/A4			
AT HOME OU www.at-home.ee	SHEET 5/5	VERSION 4	DATE 1.09.2010

Du har søkt på: Knr.: 3449 Gnr.: 5 Bnr.: 204 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sygardsvegen 34
Gatenr:	1222
Kommune:	SØR-AURDAL
Postkrets:	2933 REINLI
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.01.2026 kl. 20.00

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

2012/308807-1/200 20.04.2012 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
ANDERSEN ANETT
F.NR: IDEELL: 1/2
RICHARDSEN JAN TORE
F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

Ingen heftelser registrert.

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

2012/171019-1/200 29.02.2012	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 5 BNR: 194
2020/50686-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0540 GNR: 5 BNR: 204

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Tore Richardsen	Anett Andersen

Gateadresse
Sygardsvegen 34

Poststed	Postnr
REINLI	2933

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 77940788

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En liten sprekk mellom to terrassebord på utvendig platting, ellers ingen sprekker. To fliser på stuegulv løsnet for et par år siden, disse ble utbedret/limt fast igjen av Buskerud Snekkerservice.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun råte i en skjøt på toppbordet på utvendig platting, ellers ingenting.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplegg for elbillader, opplegg for tre nye utelamper, bytte til smarttermostat, smartstyring av utelys (Plejd) og oppgradering av hovedsikring (40A), alt utført i 2023.

Arbeid utført av: EL-TOTAL AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av nyanlegg, utført av Kåre Randem, Sør-Aurdal Energi AS, 12.10.2012. Mangler ble utbedret av elektriker.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee elbillader, 16A 400V trefase.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montering av beslag på alle vannbord på mønet på hytta og annekset er utført av eier selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvidelse av platting på hytta i to omganger, først i 2013 og videre i 2016. Utvidelse av kjøkken og montering av skap og benkeplate på bad.
Arbeid utført av	Stavadalen Holding AS, Valdres Bondemøbler

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

Beskrivelse	Måling foretatt med elektronisk radonmåler (Airthings) i perioden 16. desember 2025 til 16, januar 2026, gjennomsnittlig nivå 64 Bq/m3,

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	64

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Tore Richardsen	8b47185cb3aa5fe17057c2b9293afd501d8782e3	16.01.2026 08:56:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anett Andersen	f14a1182ee5bf25673cac77eee6a82097c92321b	16.01.2026 08:58:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260002

→ 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

Utskriftsdato:
14.01.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sygardsvegen 34, 2933 REINLI								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Trykt på selvkopierende papir

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

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

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
STAVADALEN	5	194		17

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

FRITIDSBOLIG OG ANNEKS

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
RÅDMANNEN PLANSAK	07.11.2011	208/11

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
3.02.2012	PER H. PILTINGSRUD

Merknader

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

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

FERDIGMELDINGEN ANSES KOMPLETT.
DET FORELIGGER INGEN OPPLYSNINGER OM VESENTLIGE AVVIK, MERKNADER ELLER GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Bagn	7/3-12	

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

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

Kommunens saksnr.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	5	204	0	0			SØR-AURDAL
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Sygardsvegen 34				2933	REINLI	

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning				Varmefordeling				
[ ]	Elektrisitet	[ ]	Sol	[ ]	Vannbåren gulvvarme	[ ]	Luftoppvarming	[X] Ikke relevant
[ ]	Biobrensel	[ ]	Gass	[ ]	Vannbåren radioator	[ ]	Kamin/ovn/peis	
[ ]	Varmepumpe - luft	[ ]	Olje/parafin	[ ]	Elektriske varmekabler	[ ]	Annet	
[ ]	Varmepumpe - berg/sjø	[ ]	Annet	[ ]	Elektriske panelovner			
[ ]	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring

[X] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	[X]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[X]
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	[ ]
Gjennomføringsplan	G	–	[X]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	[X]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[X]
Andre vedlegg	Q	–	[X]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak	Navn: Jan Tore Richardsen
Organisasjonsnummer	Organisasjonsnummer
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon	Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato / Underskrift	Dato: 02.02.2026 / Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver: IHHT. FULLMAKT: GUDBRAND SÆLID

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? ☐ Ja ☒ Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandlilng, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? ☐ Ja ☒ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
5	204	0	0			SØR-AURDAL

Adresse	Postnr.	Poststed
Sygardsvegen 34	2933	REINLI

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

☐ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2

☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

☒ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ellr omvendt innenfor en bruksenhet)

☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1

☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet ☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring

☐ Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre

Bruksendring av 1 kvm ifm. toalettrom.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer

Navn på plan

Reguleringsbestemmelser for Stavadalen, Sør-Aurdal kommune

Areal

BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal

Grad av utnytting

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

Se redegjørelse for arealer.

Plassering

Plassering av tiltaket

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☐ Nei Vedlegg nr. Q –

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Avstand

Minste avstand til nabogrense ____ m

Minste avstand til annen bygning ____ m

Minste avstand til midten av vei ____ m Dette skal vises på situasjonsplanen

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven §§ 40-43
pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst
☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

Vann-forsyning
pbl §§ 27-1, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta
☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk*
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann*
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*

* Beskriv

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Avløp
pbl §§ 27-2, 27-3

Tilknytning i forhold til tomta
☐ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	**B**	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	**C**	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	**D**	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	**E**	1 – 2	☐
Redegjørelse/kart	**F**	1 – 1	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	**I**	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	**J**	–	☐
Andre vedlegg	**Q**	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

Navn Jan Tore Richardsen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse Sogstijordet 3	Postnr. / Poststed 1446 DRØBAK	
Dato / Underskrift 02.02.2026	E-post	
Gjentas med blokkbokstaver IHHT. FULLMAKT: GUDBRAND SÆLID	Eventuelt organisasjonsnr.	

Takstkontoret Valdres AS
2960 Røn
E-post: gudbrand@valdrestakst.no – mob: 91181534

Sør-Aurdal Kommune
2930 Bagn

Teknisk avdeling
v/Byggesaksbehandler

Røn/Fagernes, den: 28.01.2026

Vedr.: Søknad om tiltak i ettertid/endring av areal (bruksendring)

Søknad om tillatelse til tiltak/bruksendring på:
- Gnr. 5 - Bnr. 204 – Sygardsvegen 34, Sør-Aurdal Kommune.

Tiltakshaver/eier:
- Anett Andersen ½ og Jan Tore Richardsen ½, Sogstijordet 3, 1446 Drøbak.

REDEGJØRELSE - SØKNAD OM TILTAK/BRUKSENDRING

Mandat:
Undertegnede takstmann er av familien Andersen/Richardsen, engasjert om å bistå med -og redegjøre for samt omsøke bygningsmessige tiltak i ettertid – søke bruksendring av tilleggsdel til hoveddel.

Salg:
Vinteren 2025/2026 ble det foretatt besiktigelse av eiendommen i forbindelse med avhending/salg. Som grunnlag for salgsprosessen skal det da utarbeides en tilstandsrapport ihht NS 3600, -noe som også tilsier at det skal sjekkes lovlighet av tiltaket/påstående bygninger jfr. gitt byggetillatelse, og om bygninger er ihht gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet mm.

Bebyggelsen består av:
Hytte
og
Anneks

Begge bygg er bygd i 2011, ref saksnr: 208/11 med byggetillatelse med vedtakstdato 7/11-2011 og ferdigattest av 7/3-2012.

Ved en gjennomgang av kommunale saksmapper, samsvarte ikke gyldig tegningsgrunnlag med de faktiske forhold/det som pr. dd er bygd.

- Det ses i denne forbindelse at det i annekset er etablert ett mindre toalettrom i deler av rom registrert som bod (toalettrom/hoveddel er etablert i tilleggsdel til hoveddel)
Det er da foretatt bygningsmessige arbeider/tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige ved at det skulle vært søkt bruksendring for å få registrert korrekt areal på hoveddel.

Takstkontoret Valdres AS
2960 Røn
E-post: gudbrand@valdrestakst.no – mob: 91181534

Tiltak:
For å imøtekomme de påpekte forholdene og som grunnlag for søknad, er det utarbeidet ett skissebasert tegningssett av byggets planløsninger ved bruk av opprinnelig tegninger som grunnlag for påtegning av endringer.

Historikk:
Dagens eier kjøpte eiendommen i 2011, hvor denne da var nyoppført/under oppføring og del av en større utbygging med flere like enheter på samme gårdsnummer.
Ihht gitt tillatelse til Stavadalen Holding AS, ses denne godkjent den 07.11.2011 med hjemmels i PBL §20-1 med etterfølgende forutsetninger og betingelser jfr. ansvarlige foretak i alle fag.

Det ble da gitt løyve til oppføring av hytte og anneks med ett samlet bruksareal på 60 kvm ihht grad av utnytting.

Forhåndskonferanse:
Det er ikke avholdt forhåndskonferanse, men undertegnede har telefonisk og pr. e-post vært i kontakt med saksbehandler vedr. saken, og ut fra dette lages denne redegjørelsen som viser historikken samt følgende søknader.

Bebyggelse:

Bebyggelsen pr. dd måler ihht stedlige måltagninger:
- Hytte:
48 kvm BRA
- Anneks:
13 kvm BRA – hvorav 10 kvm hoveddel og 3 kvm tilleggsdel
= Samlet: 61 kvm BRA.

Opprinnelig omsøkt bebyggelse fra 2013:
- Hytte:
48 kvm BRA.
- Anneks:
13 kvm BRA – hvorav 9 kvm hoveddel og 4 kvm tilleggsdel
= Samlet 61 kvm BRA.

Ingen arealendringer ihht ovenstående.

Takstkontoret Valdres AS
2960 Røn
E-post: gudbrand@valdrestakst.no – mob: 91181534

Tomt:
Tomten måler 516 kvm ihht det kommunale kartgrunnlaget.

Reguleringsbestemmelser:
Eiendommen ses å ligge inn under reguleringsbestemmelser for Stavadalen, Sør-Aurdal kommune - Ikrafttredelse 30.08.2001.

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

Med TU=15% forstås dette å være BRA/Bruksareal, og at beregningen skal være ihht beregnings- og måleregler i veiledningen til 'Grad av utnytting'.

Ihht ovenstående kan da tomten bebygges med inntil:
Tomteareal på 516 kvm x 15% TU-BRA = 77 kvm BRA.

Dagens bebyggelse:
Bebyggelsen pr. dd ses å måle samlet 61 kvm BRA – uendret fra bygge/søknadsår.

Nabovarsling:
Det er i første gangs søknadsrunde foretatt nabovarsling.
Det er ikke foretatt nabovarsling vedr. denne søknaden, da avviket ses på som mindre vesentlig og ikke til hinder eller definert som vesentlig avvik, da bebygd og bruksareal ikke endres.

Søknad om tiltak – AS-Built:
Det søkes herved etterskuddsvis på bruksendring av tilleggsdel til hoveddel med ett areal på ca 1 kvm som er etablert og bygd som toalettrom i forbindelse med oppholdsrommet i annekset.
- Se tegninger.

Konsekvens:
Ingen arealkonsekvens.

Vurdering:
Det er ihht eier foretatt samme endringer ved at det er bygd toalettrom i del av bodrom på stort sett samtlige anneksbygg på Gnr: 5 Bnr: 194.

Takstkontoret Valdres AS
2960 Røn
E-post: gudbrand@valdrestakst.no – mob: 91181534

Søknader:

Vedlegg:

- Tilstandsrapport/bygningsbeskrivelse (Kan benyttes som kontrolldokument)
- Plantegninger som viser dagens planløsning med nytt tiltak inntegnet/skissert.
- Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett (Blankett 5153)
- Søknad om ferdigattest (Blankett 5167)

Ved spørsmål til eller i samband med søknaden, dette dokumentet eller annet vedr. prosjektet kan søker nås på følgende måte:

- gudbrand@valdrestakst.no
- Mobil: 911 81 534

Med vennlig hilsen

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid
Takstingeniør/Takstmann MNITO/NT

Kopi: Tiltakshaver

Sør-Aurdal kommune
Planavdelingen

Jan Tore Richardsen
Sogstijordet 3
1446 Drøbak

Saksframlegg – delegert sak

Deres ref.:	ArkivsakID:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	26/94	26/1231	5/204, L42	10.02.2026

Saksnr.	Utvalg
039/26	Kommunestyret

Tillatelse til tiltak - gnr 5 bnr 204 - Bruksendring

Tiltak:
Byggested: Gbnr: 5/204
Tiltakshaver: Jan Tore Richardsen
Sogstijordet 3
1446 Drøbak

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 e) godkjenner Sør-Aurdal kommune søknad om tillatelse til bruksendring av bodrom på gårds- og bruksnummer 5/204.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

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

Saksopplysninger

Søknaden gjelder bruksendring av bod til toalettrom. Søknaden inneholder nødvendige tegninger og andre tekniske opplysninger. Eiendommen ligger innenfor annet kombinert formål i reguleringsplan for Stavadalen, planid 3449_0540R033.

Det er ikke foretatt nabovarsling da det kun er innvendige arbeider som ikke berører naboers interesse.

Vurdering

Det søkes om bruksendring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (toalettrom) i etterkant av at tiltaket er utført. Takstkontoret Valdres AS har utarbeidet og vedlagt en rapport som dokumenterer at tiltaket er utført i henhold til gjeldende regler og krav. Tiltaket medfører ingen endring på arealene av bygningen.

Den samlede BRA på eiendommen anses å ligge innenfor rammene av gjeldende planbestemmelser

Vedtaket er basert på tegninger og redegjørelse fra Takstkontoret Valdres AS med journaldato 10.02.2026.

Forutsetninger iht. lovverket

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

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

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

Med hilsen

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

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

Sør-Aurdal kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JplD: 26/1242

Tiltakshaver:
Jan Tore Richardsen
Sogstijordet 3
1446 Drøbak

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sygardsvegen 34	5	204		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato	Saksnr
10.02.2026	040/26

Dato for søknad om ferdigattest:	10.02.2026

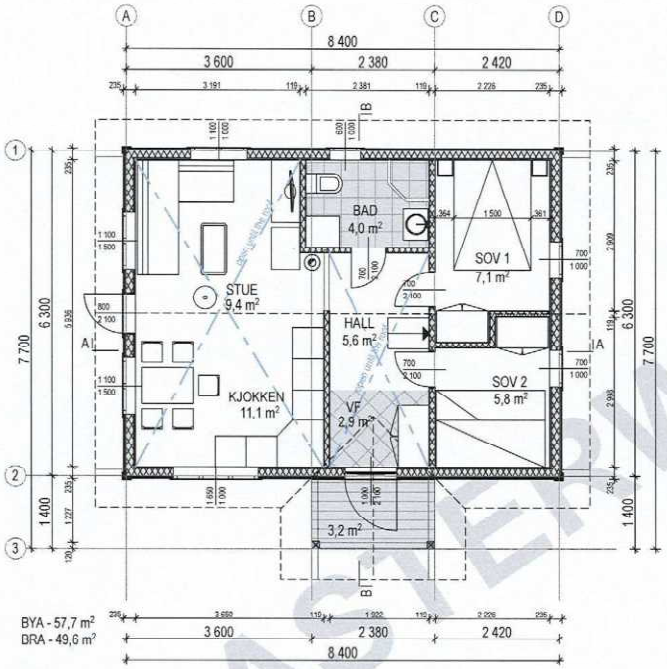
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).

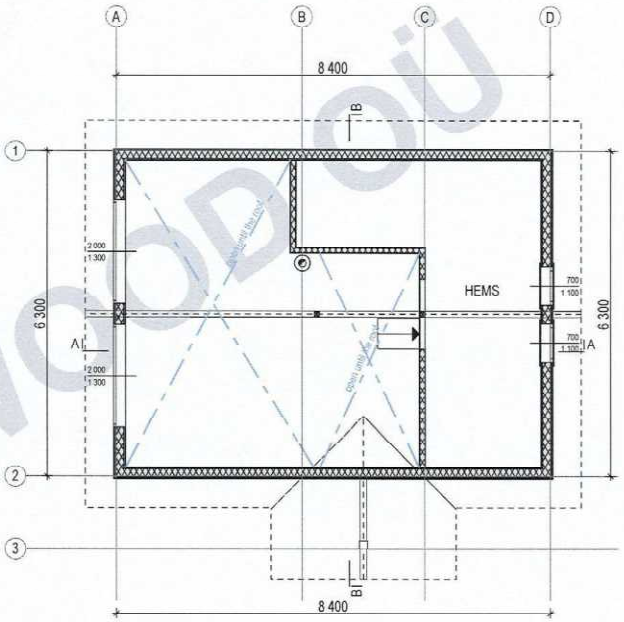
Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Bagn,	10.02.2026	Tor Henning Skjerve *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

E1





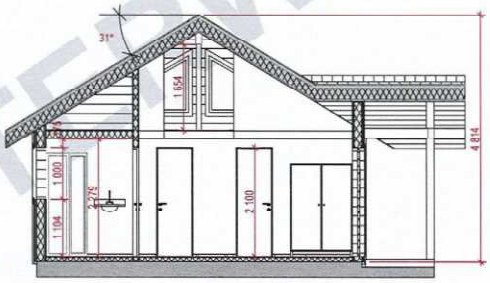
MASTERWOOD OÜ

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

E2



SNITT A-A

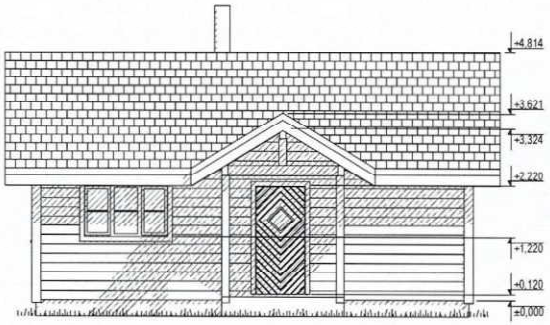


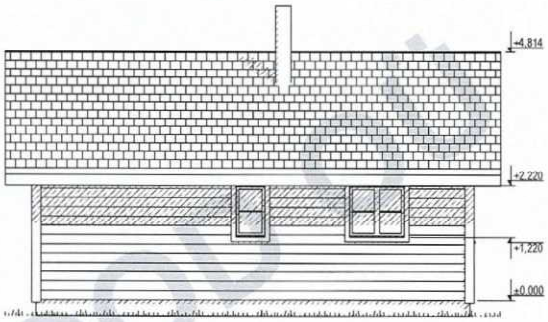
SNITT B-B

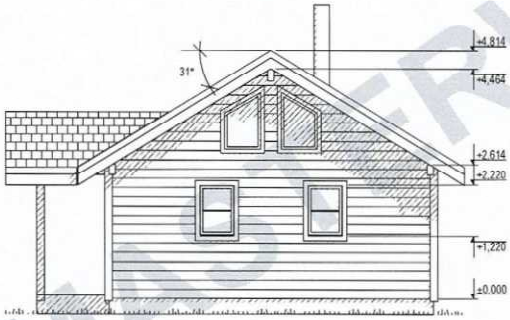
MASTERWOOD OÜ

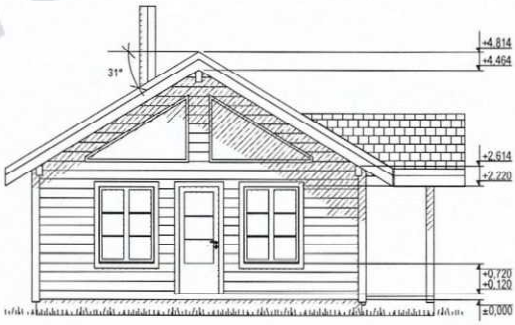
PRODUCER	MASTERWOOD OÜ epp@masterwood.ee		PROJECT	STAVABU
DRAWING	snitt			
SCALE/FORMAT	M 1:100/A4			
DRAWING MADE BY	AT HOME OÜ www.at-home.ee	PAGE 2/8	VERSION 6	DATE 1.09.2010

E3





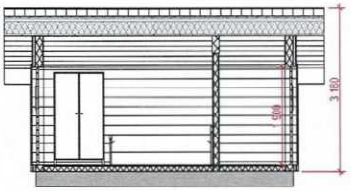




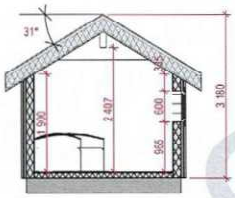
MASTERWOOD OÜ

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

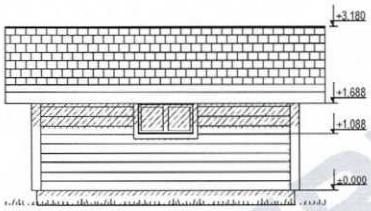
B4

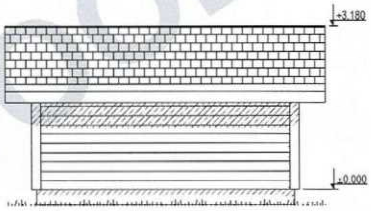


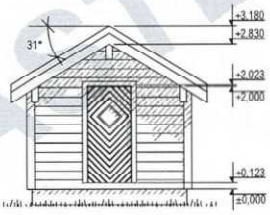
SNITT A-A

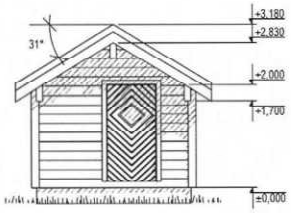


SNITT B-B





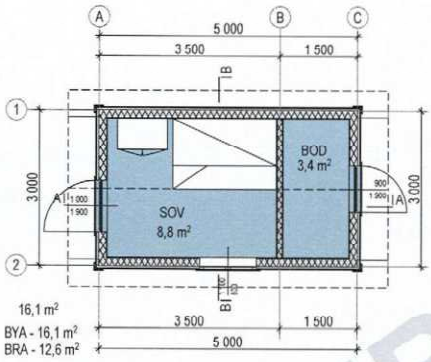


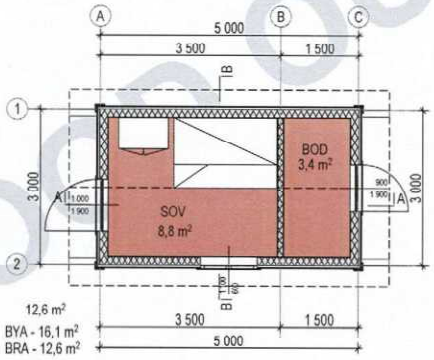


MASTERWOOD OÜ

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

FS



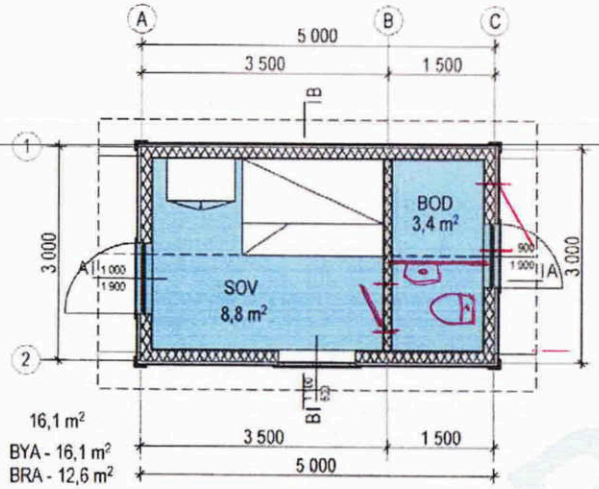


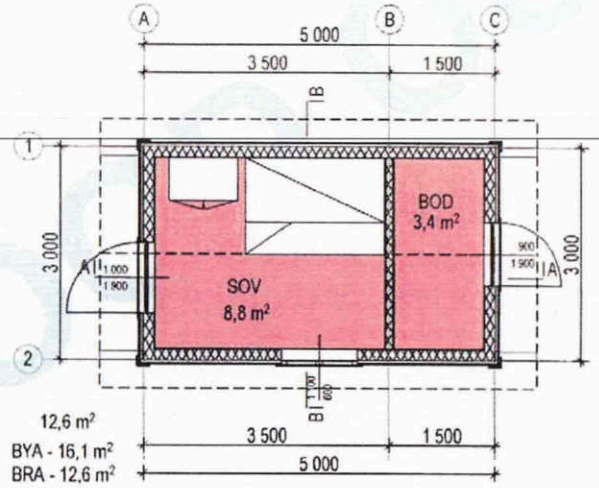
MASTERWOOD OÜ

REV 4	31.05.2010	constructional changes, window changes, roof overhang	
REV 3	28.05.2010	house false, horizontal boarding, doorbreaker changes	
REV 2	18.05.2010	bigger window	
REV 1	07.05.2010	first drawings based on client wishes	

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

F5



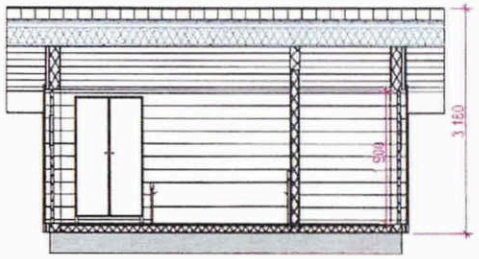


TOALETTRUM
BYGD/ETABLERT I DEL AV BOD

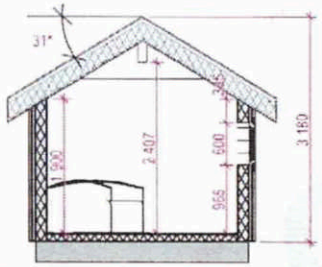
DOM/TAKSERINGS
28/1-26
D. Solid.

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

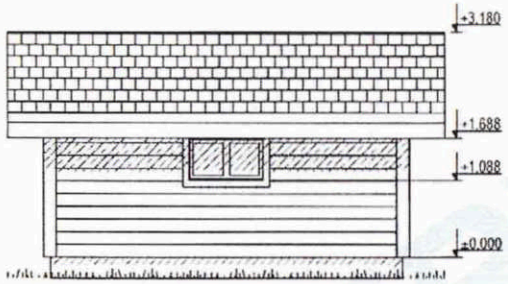
MASTERWOOD

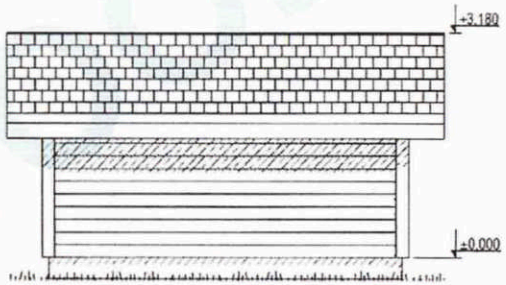


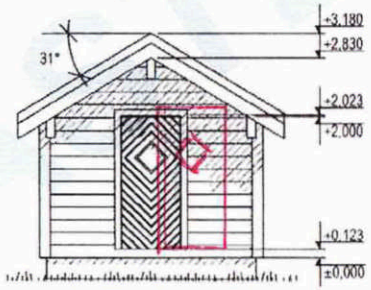
SNITT A-A

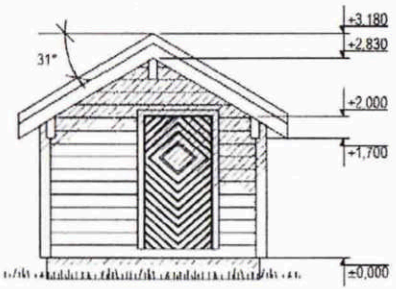


SNITT B-B









MINDRE FASADEENDRINGER

Rønn Talleruds
28/1-26
G. Solli

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

MASTERWOOD

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sygardsvegen 34, 2933 REINLI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	**Delareal** 516 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022001
Navn	Kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R033
Navn	Stavadalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/49/Reguleringsbestemmelser%20for%20Stavadalen%2027.04.2020.pdf
Delarealer	**Delareal** 516 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** BL **Utdyp.** BL

Reguleringsbestemmelser for Stavadalen, Sør-Aurdal kommune

Godkjent av kommunestyret den 30.08.2001

Omregulering godkjent av kommunestyret 07.09.2006

Endring i bestemmelse under § 3 av kommunestyret den 27.04.2020.

1. Beskrivelse

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

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

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

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

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

2. Planbestemmelser

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

Felles bestemmelser:

§ 1

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

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

Byggeområder:

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

Område for hytter:

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

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

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

Område for boliger:

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

Område for turisme:

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

Landbruksområder:

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

Offentlig trafikkområde:

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

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

Spesialområder:

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

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

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

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

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

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

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

Fareområde:

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

Generelt:

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Sluttbehandling formannskap og kommunetyret den 16.09.2010

INNHOLD

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

"LESEFORKLARING"

Bestemmelser står i ramme.

Retningslinjer for saksbehandling og dispensasjonspraksis står nedenfor ramme.

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

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

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER jf pbl § 11-9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 nr 1

§ 2.1 Fritidsbebyggelse § 11-7 nr 1

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

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

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

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

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

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

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

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

i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.2 Sentrumsformål § 11-7 nr 1

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

§ 2.3 Råstoffutvinning § 11-7 nr 1

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

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

§ 2.4 Små vannkraftverk

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

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

§ 2.5 Campingplasser

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

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG § 11-7 nr 2

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

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

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

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

§ 3.2 Strenghetsklasser for avkjørsler § 11-10 nr 4

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Fritidsbebyggelse i LNFR 11-9 nr 5

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

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

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

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

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

§ 5. BÅNDLEGGING § 11-8 bokstav d)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende bebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

§ 7. FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

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

Se også rekkefølgekrav i § 1.

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

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

Følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde:

Boligbebyggelse:

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

Fritidsbebyggelse:

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

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

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

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

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

Industri:
Reguleringsplan:
Begna industri og service, stadfestet 17.10.83

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

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

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

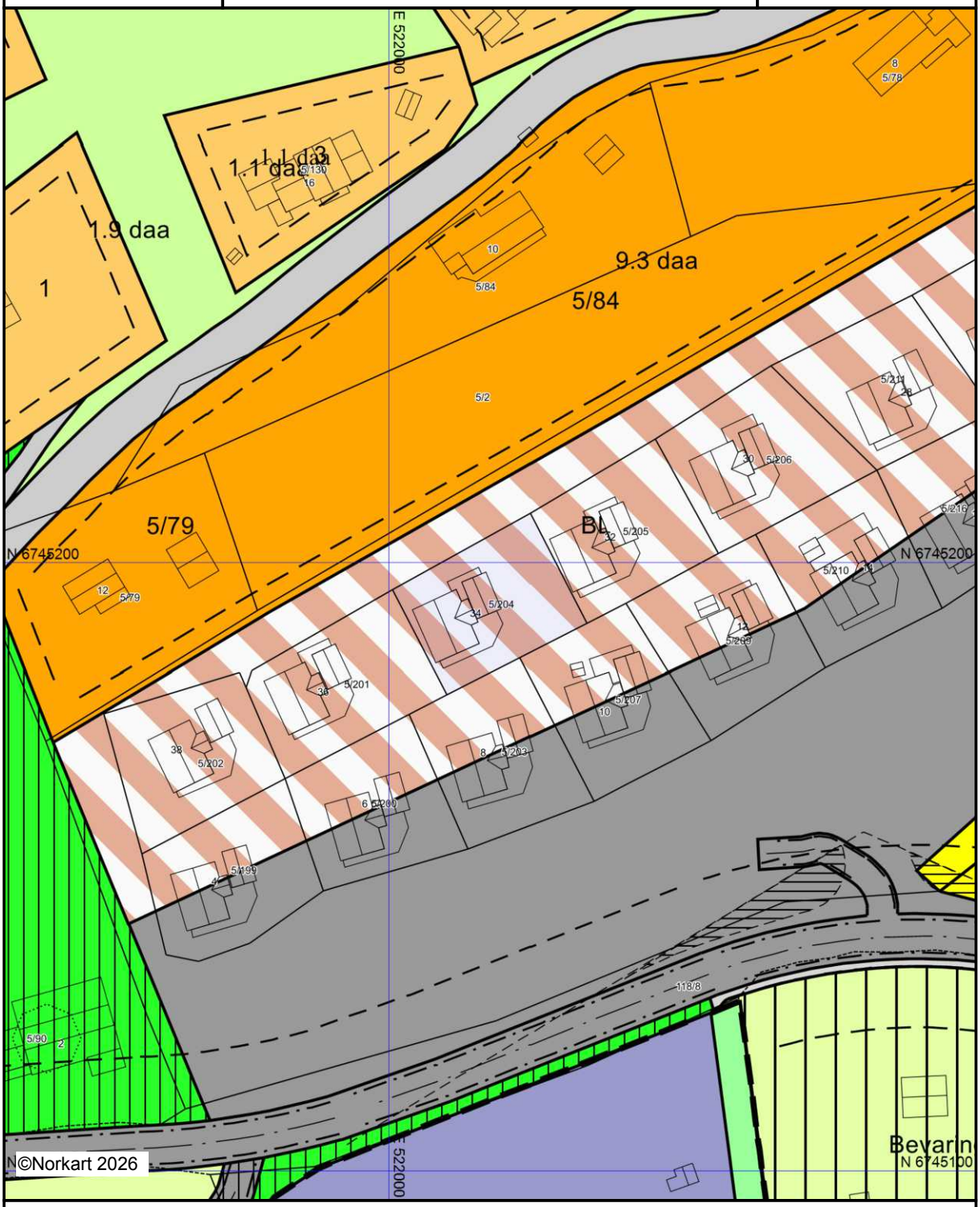
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/204
Adresse: Sygardsvegen 34
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



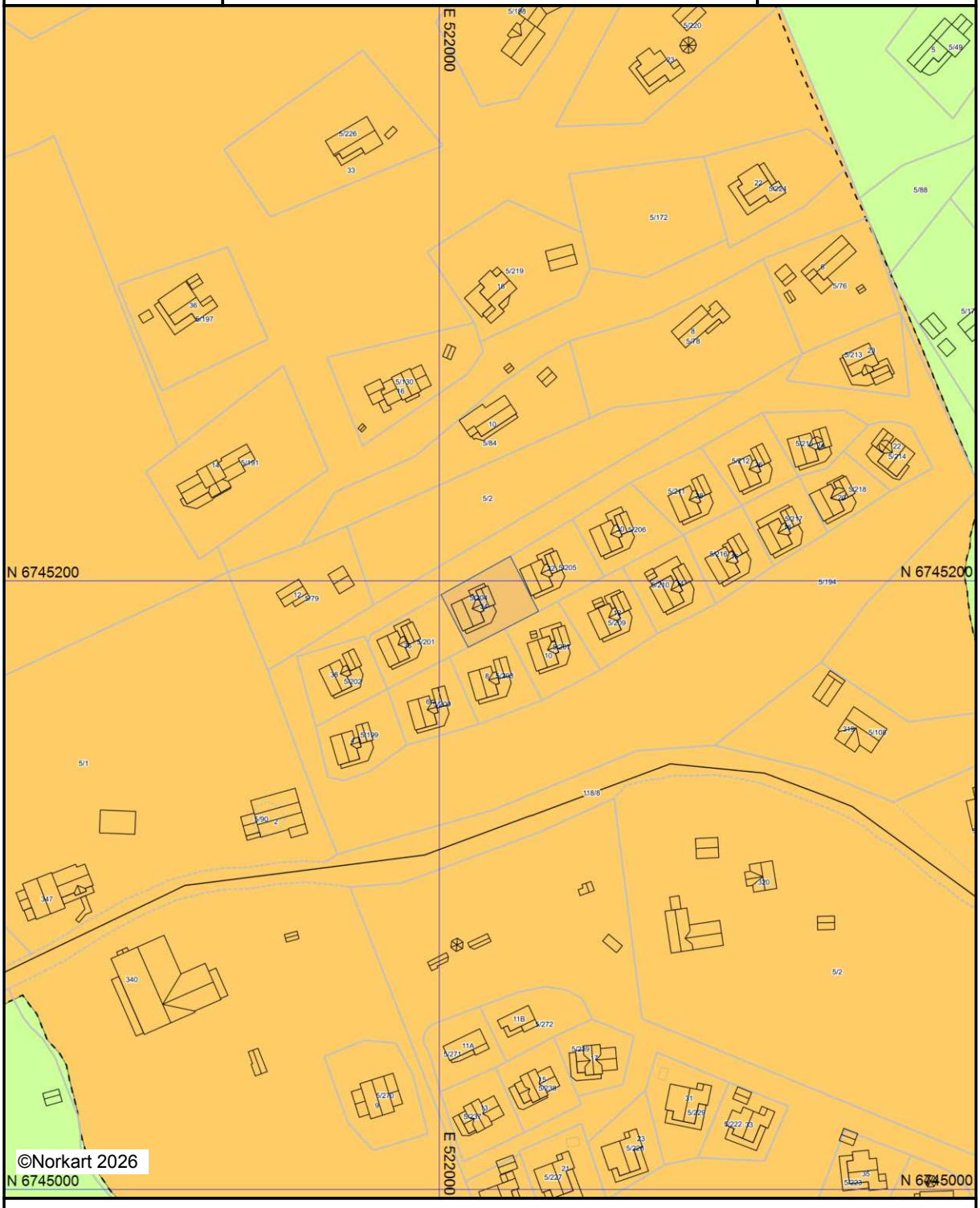
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/204
Adresse: Sygardsvegen 34
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områdeanalyse

Eiendom	3449 5/204		
Utskriftsdato	13.01.2026	**Antall datasett**	99

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

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

6 Berørte datasett

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

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - 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 reineksproprіasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

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

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

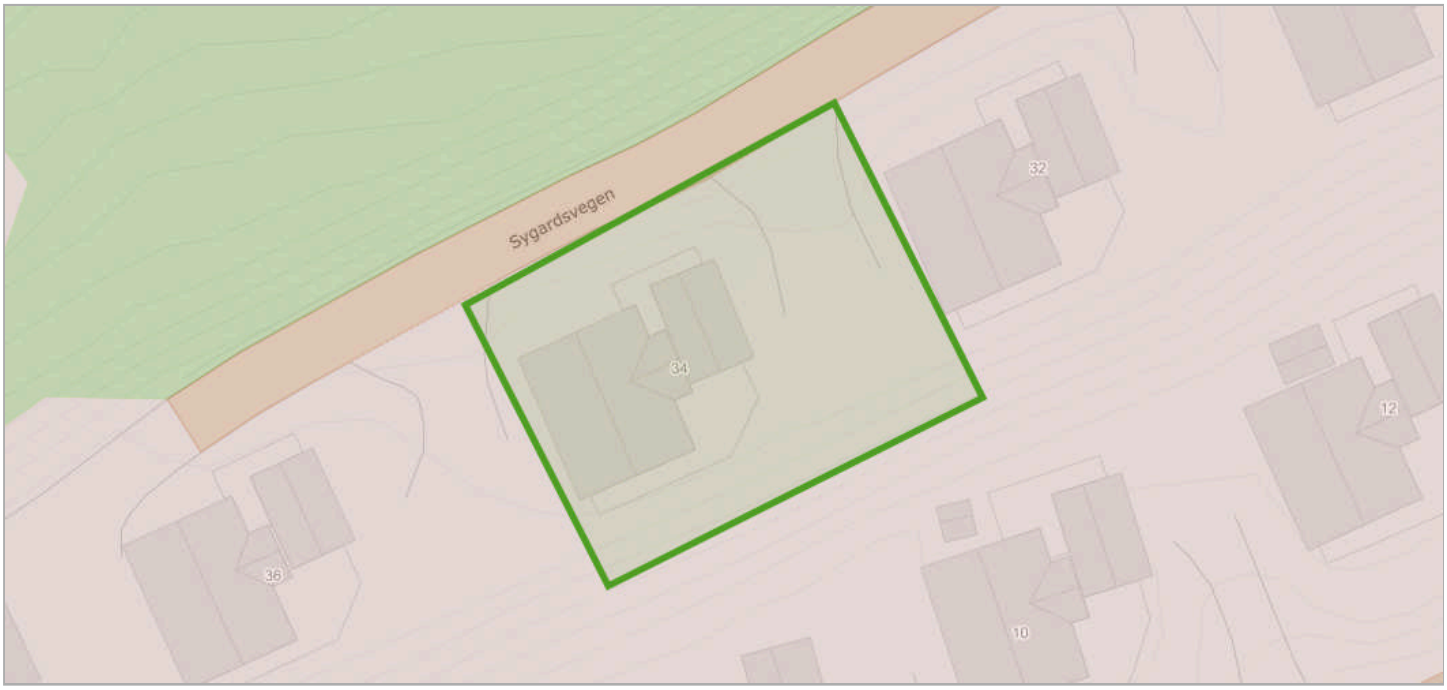
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet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

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

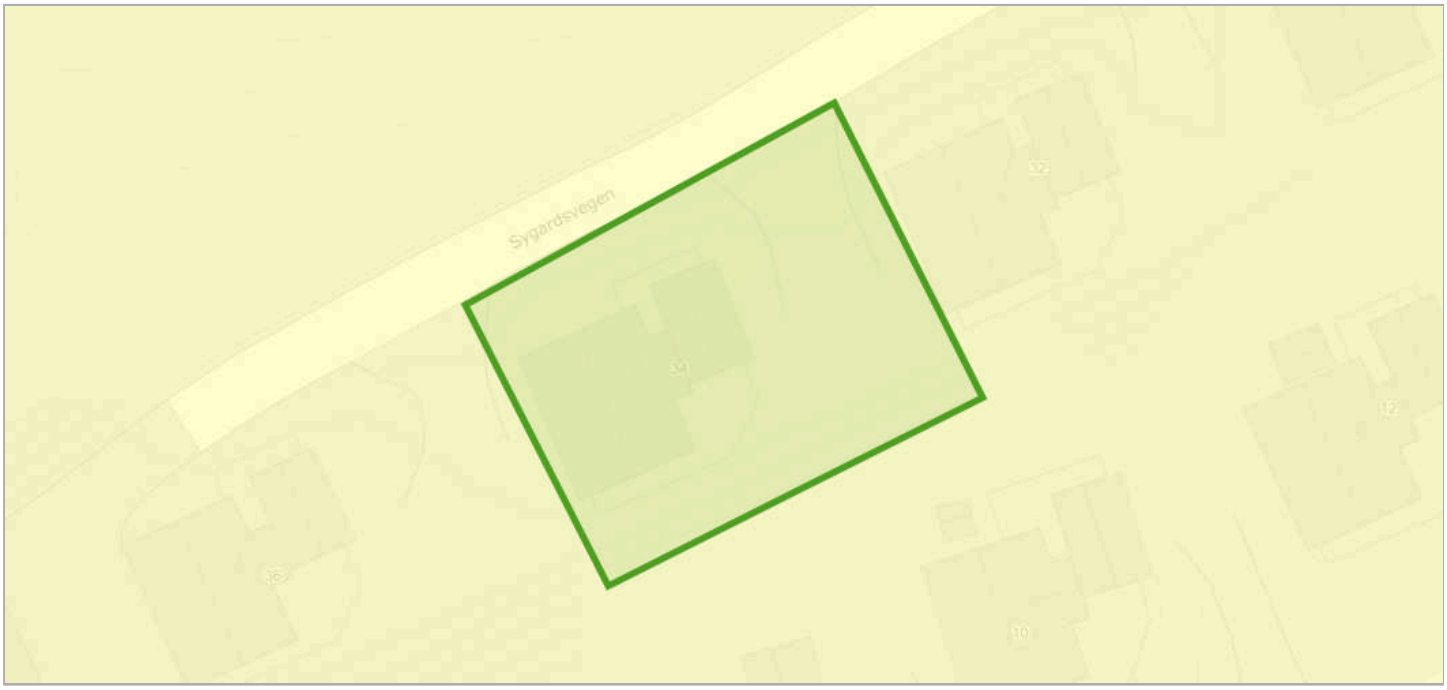
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

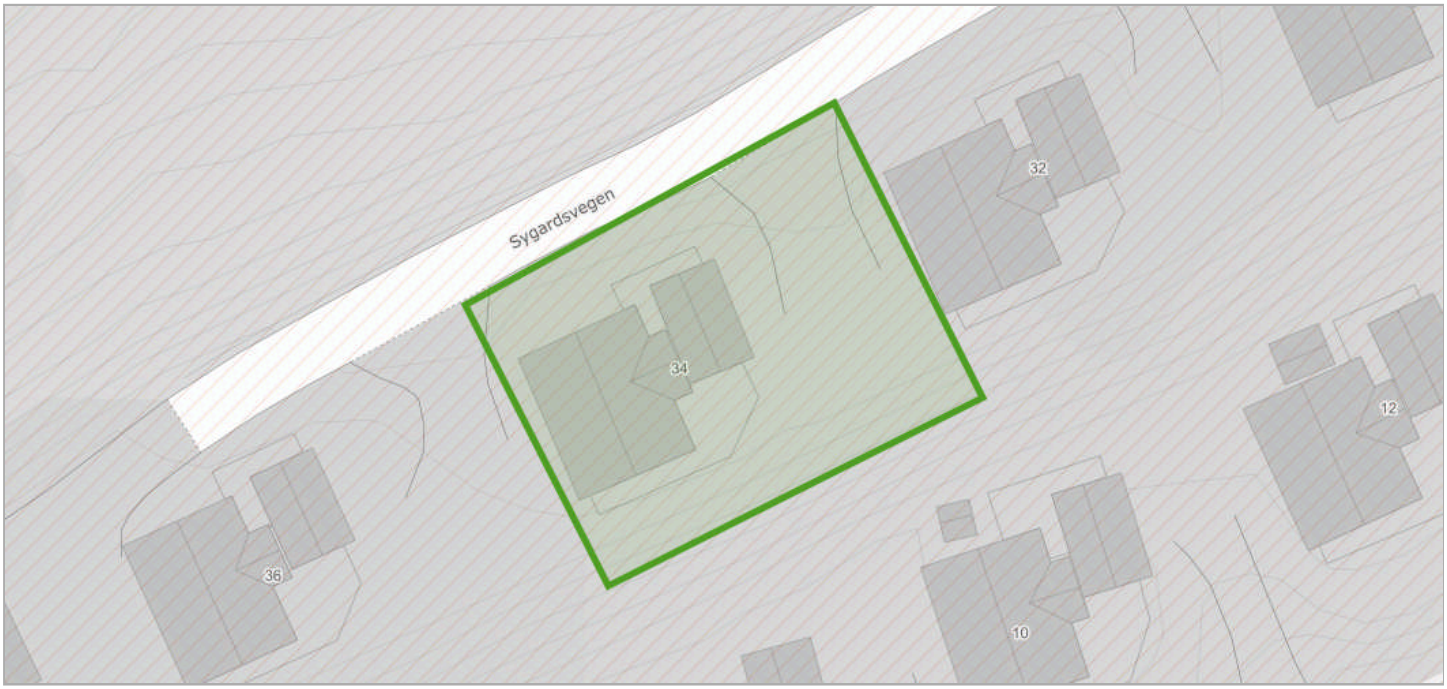
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
REINÅ	Reinli

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr. 17	Beregnet areal	516.3
Etablert dato	29.02.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/204
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.06.2012 26.06.2012	12/773	Tinglyst 03.07.2012	5/194 (-548,7), 5/207 (548,7) 5/203, 5/204, 5/205
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.04.2012 12.04.2012	12/449	Tinglyst 19.04.2012	5/194 (-507,5), 5/205 (507,5) 5/204
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.02.2012 24.02.2012	12/282	Tinglyst 06.03.2012	5/194 (-516,3), 5/204 (516,3) 5/201, 5/203

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6745193.17	522016.38	0	Ja	516.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN ANETT F120863*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOGSTIJORDET 3 1446 DRØBAK	Bosatt (B)
RICHARDSEN JAN TORE F251061*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOGSTIJORDET 3 1446 DRØBAK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sygardsvegen 34

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300262885		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	07.03.2012
2	300262892		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	07.03.2012

1: Bygning 300262885: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 07.03.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	56
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	07.11.2011	01.12.2011	
Ferdigattest	07.03.2012	15.03.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sygardsvegen 34	H0101	5/204	47	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

2: Bygning 300262892: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 07.03.2012

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	07.11.2011	01.12.2011	
Ferdigattest	07.03.2012	15.03.2012	

Bruksenheter

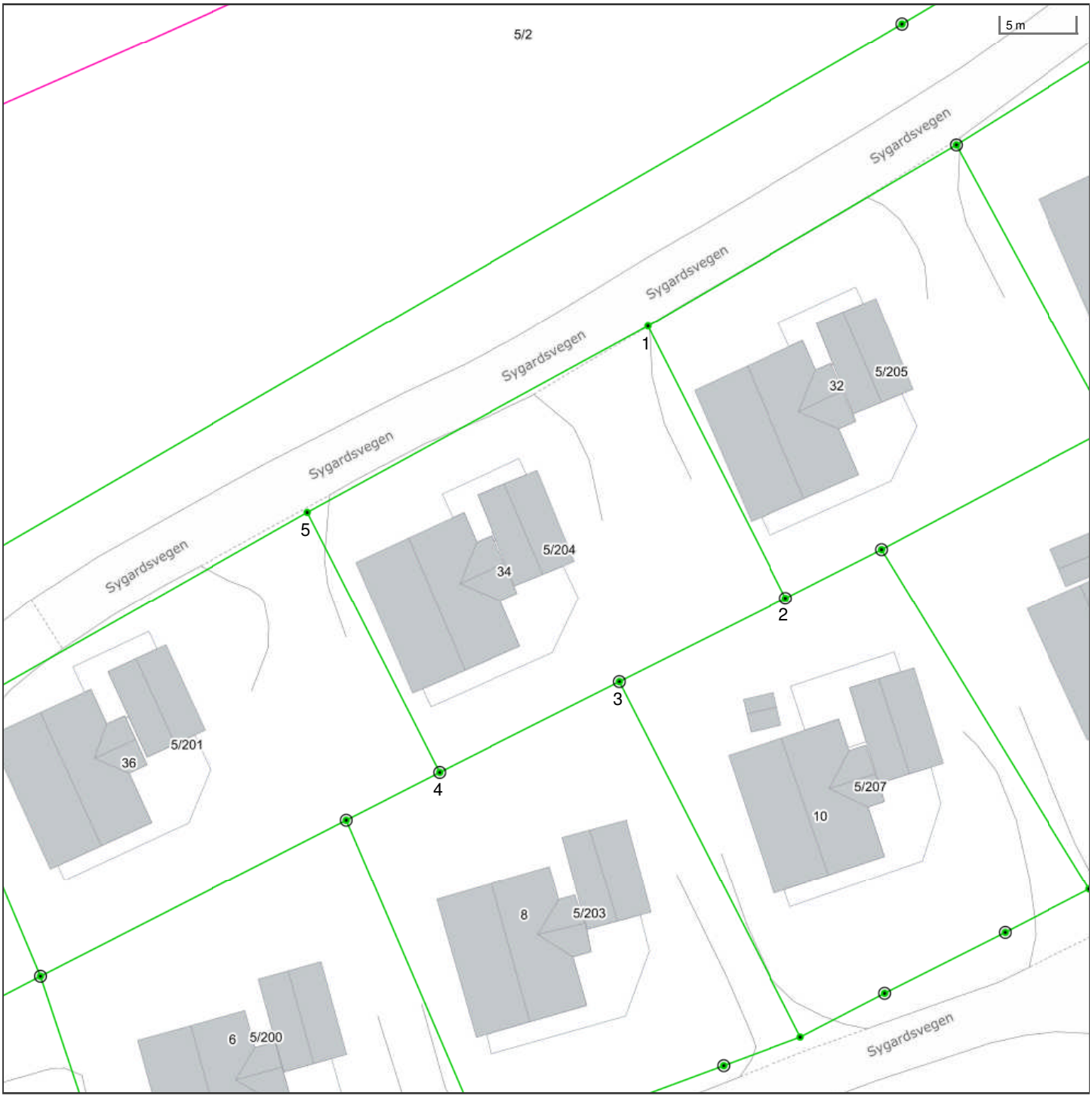
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/204	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3449 - 5/204//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	516,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6745193,171499999	**Øst**	522016,3796984999	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6745208,101	522023,284	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,96	
2	6745190,001	522032,602	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,36	
3	6745184,361	522021,522	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,43	
4	6745178,242	522009,528	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,46	
5	6745195,536	522000,564	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,48	

Sør-Aurdal kommune

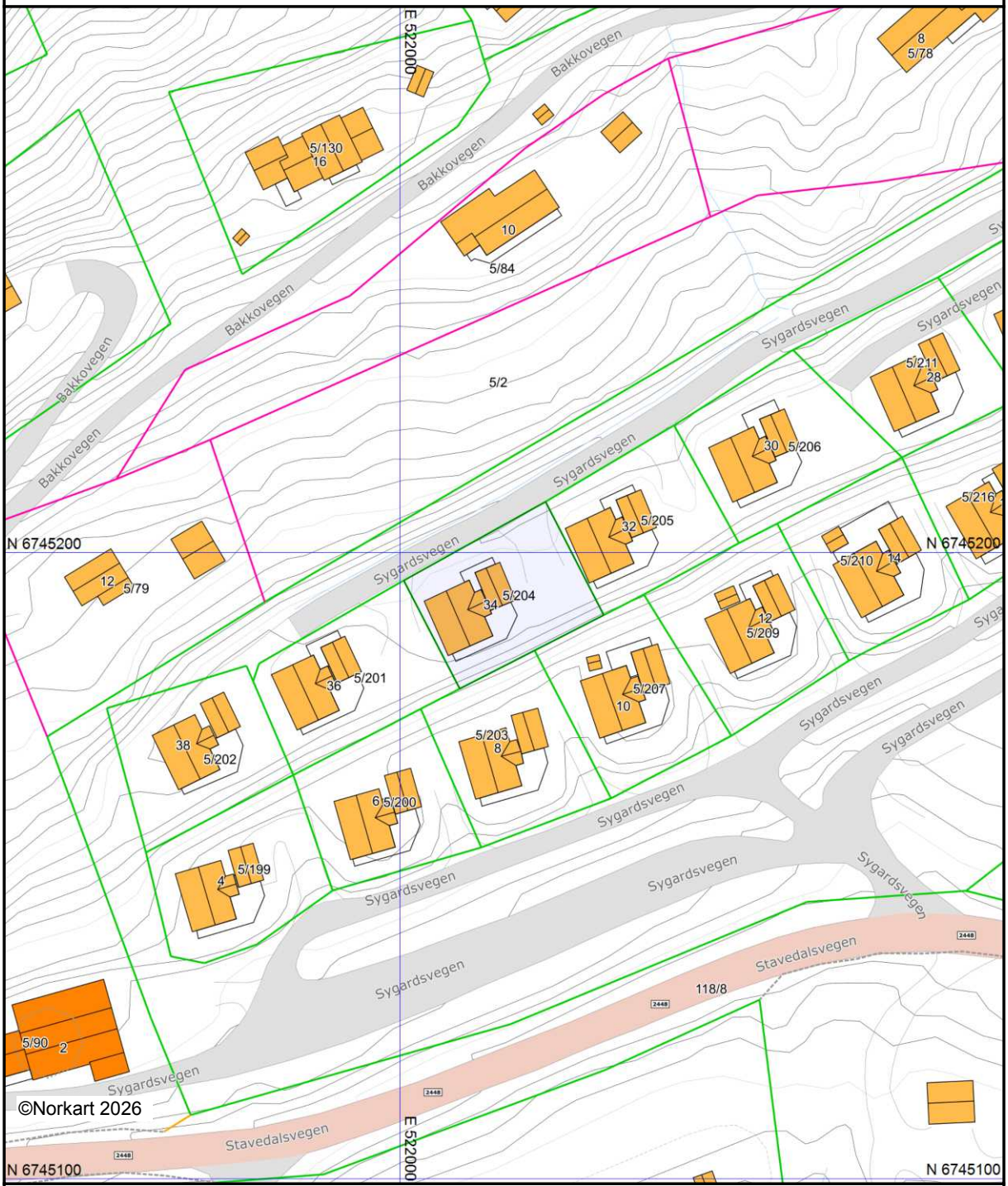
Grunnkart

Eiendom: 5/204
Adresse: Sygardsvegen 34
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

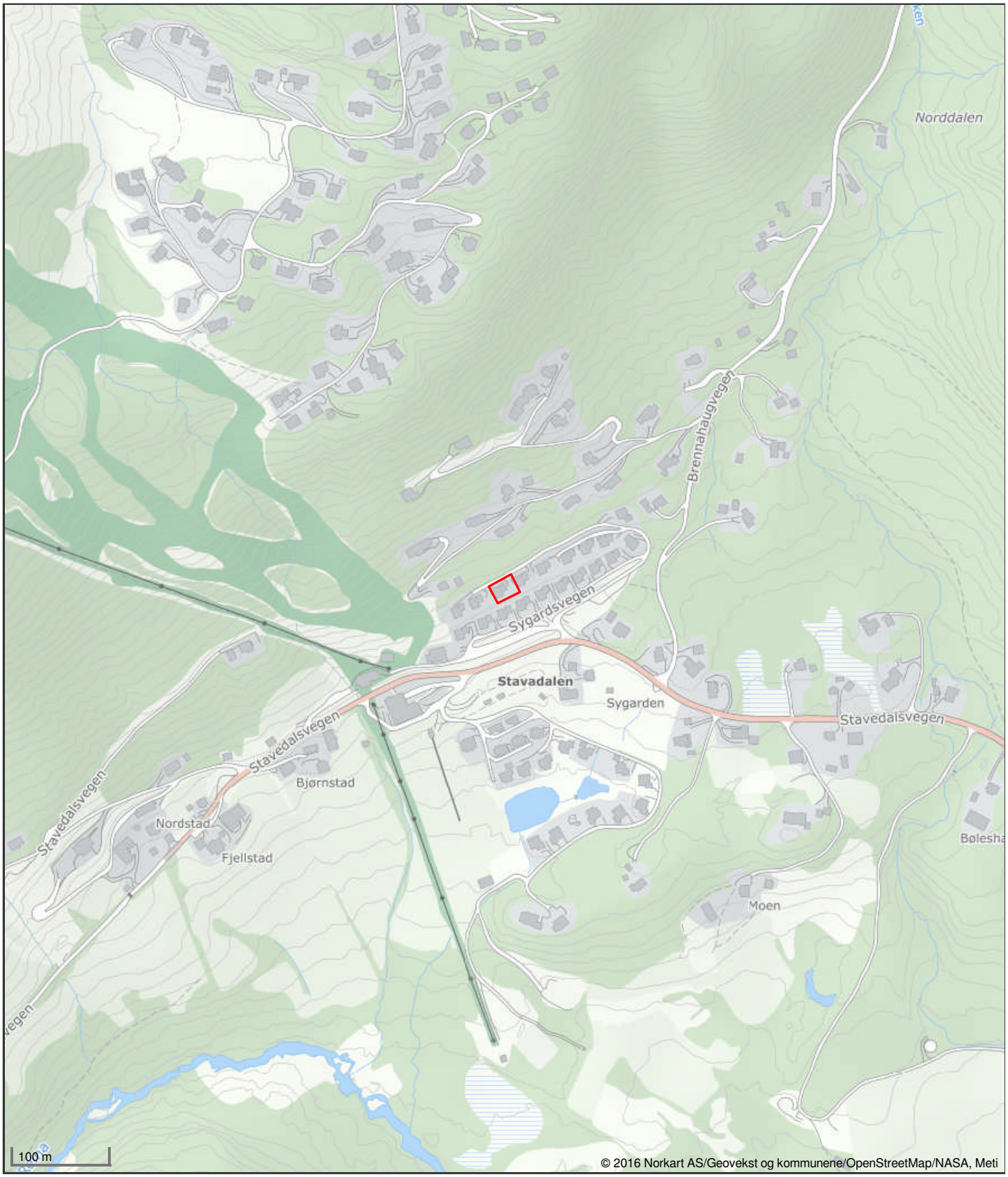
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 14.01.2026

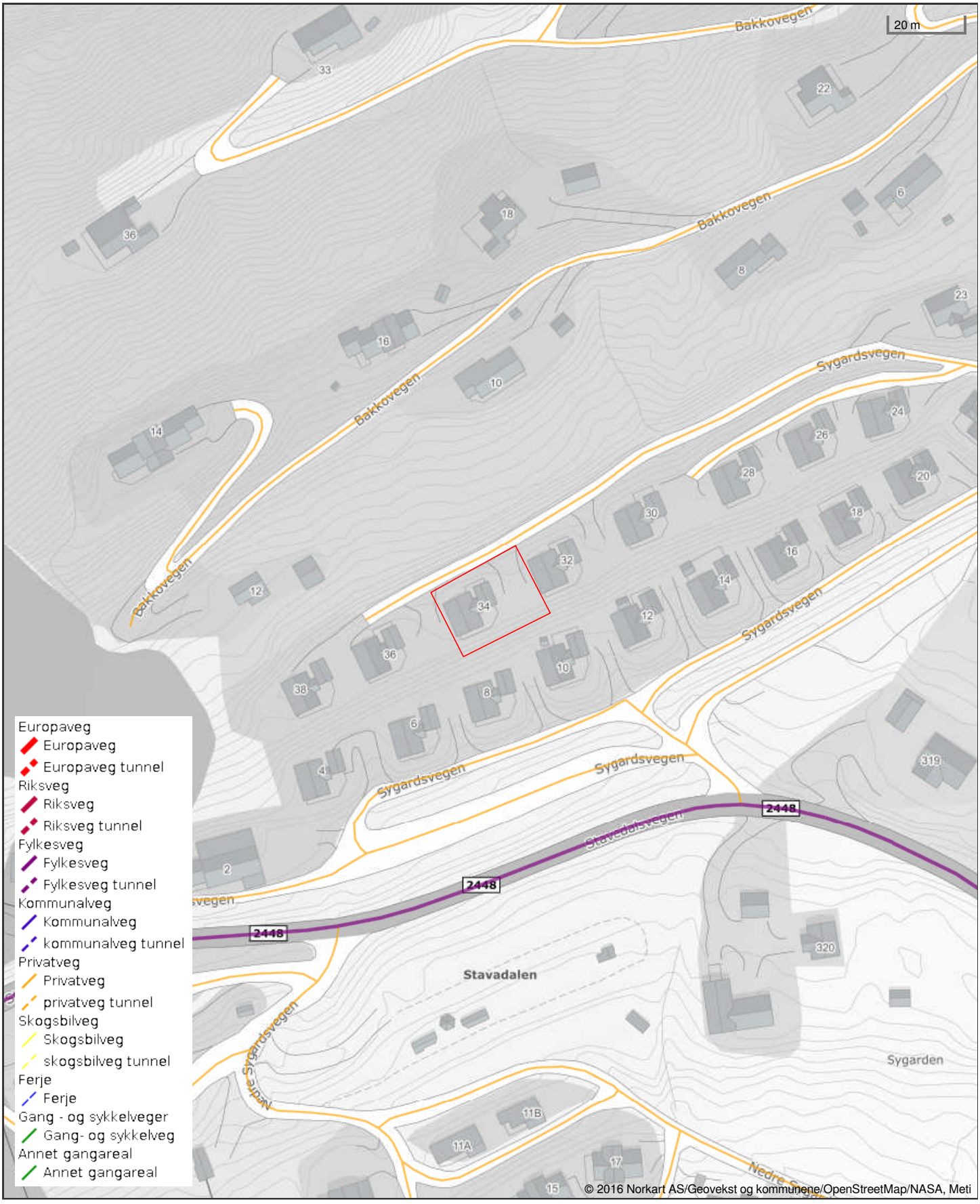
Oversiktskart for eiendom 3449 - 5/204//



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

Utskriftsdato: 14.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 5/204//



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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Sør-Aurdal kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	204	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	398013344	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300262885	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Sygardsvegen 34, 2933 REINLI

Situasjon

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

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.01.2025	Tilsyn	02.01.2025	Feiing av ildsted

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Takstige mangler

Type	Detaljer

Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på hytta. Type: Stål. Produsent: Nordpeis AS. Modell: Nordpeis AS Stålskorstein
Beskrivelse	Mangler fdv dokumentasjon. Veit at det er nordpeis skorstein, så dette er godt nok i dette feltet.

Informasjon for bruksenhetId 398013344

BruksenhetId	398013347	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300262892	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 398013347.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sygardsvegen 34, 2933 REINLI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	3 222,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,26 kr
Sum	**5 945,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	805700 prom	4.00	1/1	0 %	3 223,00 kr
Standard fritids- og seterrenovsjon	25%	1 Stk	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	0%	1 Stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr
					Sum	**5 957,25 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3449	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sygardsvegen 34, 2933 REINLI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sygardsvegen 34, 2933 REINLI	
Dato for energimerking **18.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247198**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300262885**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **204**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
213,28 kWh/m²	**11 048 kWh**

Sygardsvegen 34, 2933 REINLI

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sygardsvegen 34, 2933 Reinli
Gnr. 5, Bnr. 204, Sør-aurdal kommune.

Oppdragsnummer:
71260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 994 55 305

E-post: ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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