Nordre Fjellstølvegen 94, 2933 REINLI



PROPR.NO

Selger
Siv Bente J Kaas
91683637

Prisantydning
730 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3449 Gnr. 4 Bnr. 265

Koselig hytte med fin beliggenhet og flotte aktivitetsmuligheter året rundt

PRISANTYDNING
kr 730 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 4 488 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
45kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
54kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 640kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1968



Fasade



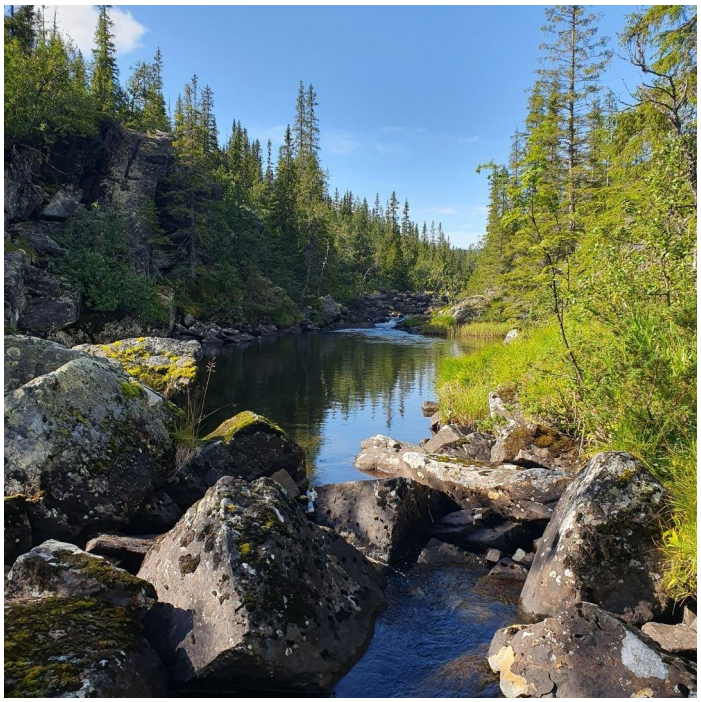
Utsikt mot fjellet



Stor overbygd terrasse med utebod



Solrik uteplass med steinheller



Badekulp til varme dager



Heltre kjøkken, åpen løsning og peisovn



Kjøkken



Inngangsparti



Stue, spisestue og kjøkken



Stue med sofagruppe



Koselig spisestue



Soverom med familiekøye



Soverom med to enkle senger (90 cm).



Soverom med køyeseng



Bod med kjøleskap



Hytta sett fra sør



Velkommen til visning!

Om boligen

Velkommen til en koselig og arealeffektiv hytte fra 1968, idyllisk plassert i Stavedalen med solrike omgivelser og naturen rett utenfor døren. Planløsningen er åpen mellom kjøkken og stue, og utnytter arealet svært godt med tre soverom. Hytta har pent kjøkken i heltre, peisovn, slipte gulver i de fleste rom, og nyere Røros-vinduer. Stor veranda gir gode uteplasser og mulighet for videre utvidelse av hytta. Hytta har solcelleanlegg med regulator, ikke innlagt vann og strøm, samt utedo i eget uthus.

Beliggenhet

Området byr på flotte opplevelser året rundt, med skiløyper, turstier og fine sykkelmuligheter i nærområdet. For den aktive familien er det kun ca. 1 km til alpinbakke og lekeland. Rett ved egen tomt finner du en idyllisk elv med badekulp og gode fiskemuligheter samt multemyr en kort gangavstand fra hytta. Dette er en hytte med sjel, naturskjønn beliggenhet og flotte muligheter for å skape minner med familie og venner i generasjoner fremover.

Annet

Visning etter avtale. Hvis ønskelig følger innbo med ved salg.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
18 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

36 240 kr (Omkostninger totalt)

---

766 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Nordre Fjellstølvegen 94, 2933 REINLI SØR-AURDAL kommune

gnr. 4, bnr. 265

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1830 **Eiendomsverdi ref nr:** NT3932

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026060

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig



Stian Hamre-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Eiendommen er beliggende Kavlelie ved elva Reine i Stavadalen i Sør Aurdal kommune. Ligger usjenert fint til med gode solforhold og utsikt til område. Kort avstand til preparerte skiløyper tilkoblet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet ligger ovenfor elva Reine og i foten av Makalausfjellet. Avstand til alpinbakke i Stavadalen skisenter er omlag 1 km og Bagn/E16 med alle fasiliteter er 11 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte og uthus.
Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk.
Vann må medbringes eller hentes i elv. Grå/vaskevann fra utslagsvask til terreng. Toalettløsning med utedo i uthus.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1968 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår, tilbygd terrasse/inngangsparti og bod i 1992. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå.Det må tas hensyn til bygningenes alder tilsier at det ved oppussing og ombygging kan kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak og for ytterliggere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Det er byggegrunn av fjell som er synlig ved yttermur, ikke inspisert fra kryprom og ukjent grunn i de områder som ikke er inspisert.
Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.
Terrasse/overbygg har fundamentering med pilarer i ulik materialvalg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning i villmarkspanel.

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperrer.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner av tre, og dels uten takrenner.

Vinduer av malt tre med kobled 1+1-lags glass og to vinduer med 1+2-lags isolerglass med sprosser i ytre ramme.
Hovedytterdør av tre, adkomst til stue/kjøkken. Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Overbygd terrasse og inngangsparti på 24 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel.

Bod har tregulv, vegger er kledd med plater og trepanel i himlung.
Plassbygde hyller.

Teglsteinspipe. Hekdekkende pipebeslag.
Montert peisovn i stue/kjøkken med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Plassbygd køyeseng på et soverom soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål. Et hjørneskap med glassdør. Hjørnekarusell.
Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er avløpsrør av plast til terreng fra utslagvask.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med vedfyring.

Solcelleanlegg med regulator og batteri er plassert i stue.
Solcellepanel på yttervegg.
Tilknyttet div. belysning og utstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca. 790 m.o.h

Uthus med bod og utedo. Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater.
Ytterdør av tre.
Bod har tregulv, ellers uinnred. Toalettrom har parkett, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd utedo.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	1 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

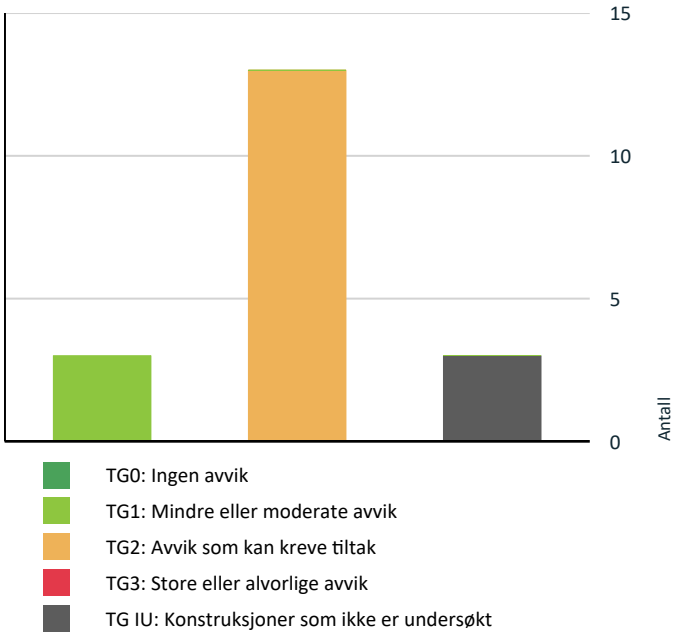
Byggetegning fra 1967 og tegning for tilbygg foreligger. Det er avvik av bruk/vegger i enkelte rom der deler av stue var soverom og soverom mot nordlig retning byggemeldt som vedbod med endret plassering.

Uthus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygd overbygd inngang/terrasse og bod
2006	Modernisering	Skiftet vinduer
2011	Modernisering	- Kjøkkeninnredning - Slipt og lakkert gulv i alle rom unntatt et soverom og bod
2021	Modernisering	Montert heldekkende pipebeslag

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

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

Taket er fra byggeåret, og overbygget terrasse er fra 1992. På befaringstidspunktet var taket dekket av snø, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Basert på alder har taktekkingen og undertaket passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det bør vurderes nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.

Det er opplyst om tidligere lekkasje ved overbygget, som ble utbedret med beslag i 2025, og det har ikke vært lekkasjer siden.

Overgangen mellom to takvinkler er ikke undersøkt, da løsningen ikke var mulig å inspisere på grunn av snø. Dette området er særlig utsatt, og ytterligere tiltak kan være nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekking og overgangen mellom takvinkler når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som ikke kunne inspiseres ved befaring.

Videre oppfølging er viktig da både taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Registrert skjøtet og ufagmessighet av isbord, ellers slitasje



Begrenset inspeksjon pga snødekke på tak

Tilstandsrapport



Kan sees noe kuvende plate-ende og rust på innfesting

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert takrenner av tre, og dels uten takrenner.

Det er begrensede muligheter for vurdering av takrenner, beslag, takstige m.m., da disse helt eller delvis er dekket av snø. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene ikke er dekket av snø.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det mangler forkantbeslag, og overgangen mellom takrenne og tak er fuktutsatt, noe som medfører fare for fuktpåkjenning mot takfot. Det mangler også takrenner på deler av bygningen, og det bør monteres nye takrenner i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres forkantbeslag for å hindre fuktpåkjenning mot takfot, samt nye takrenner der dette mangler, for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Manglende beslag og takrenner kan føre til økt risiko for fuktskader på takkonstruksjon og grunnmur. Videre bør det gjennomføres en ny inspeksjon når snøen er borte, for å få full oversikt over tilstanden.



Manglende forkantbeslag



Lekkasje på takrenne, som følge av alder bør renner vurderes skiftes

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning i villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold av yttervegger på de solvendte veggene og vindskier. Det er observert åpninger og kuving i kledningsbord, noe som kan gi inngangsmuligheter for mus og andre skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av yttervegger og vindskier, samt utbedre åpninger og kuving i kledningsbordene for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.



Vedlikeholdsbehov



Kuving på kledning, mulig innganger for mus/skadedyr

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler og sperrer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kryploftet er kun inspisert fra luke i himlingen, da adkomst til øvrige deler er begrenset.
Det er registrert spor etter mus/skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak.
Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og dette må hensyntas.
Luken er uisolert, og sammen med begrenset isolering er det fare for kondensering i takkonstruksjonen. Det anbefales en gjennomgang hvor ytterligere isolering og forbedret lufting vurderes.
Takkonstruksjonen er ikke lastdimensjonert, og snø på taket bør fjernes vinterstid.
Terrasseoverbygget har annet materialvalg og løsning enn hytten for øvrig, samt ulik fundamentering. Det er observert skjevhet fra terrassen i denne konstruksjonen, og bæringen bør gjennomgås. Tiltak bør vurderes for konstruksjonsløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av kryploftet for å avdekke eventuell nødvendige tiltak som kreves for å hindre skade på konstruksjonen.

Det anbefales å etterisolere loftsluken og vurdere ytterligere isolering og forbedret lufting for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen.

Siden takkonstruksjonen ikke er lastdimensjonert, bør snø fjernes fra taket vinterstid for å unngå overbelastning og mulig skade.
Takkonstruksjonen og konstruksjonsløsningen for terrasseoverbygget bør gjennomgås av fagkyndig, og nødvendige tiltak bør vurderes for å sikre stabilitet og hindre videre skjevhet eller setningsskader.



Terrasse er oppført i bærekonstruksjoner med ulik materialvalg/løsning enn hytte, kan sees skjevheter i løsning

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av malt tre med kobled 1+1-lags glass og to vinduer med 1+2-lags isolerglass med sprosser i ytre ramme.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre, adkomst til stue/kjøkken.
Ytterdør av tre, adkomst til bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdøren tar i karmen ved lukking, og det er stedvis glipper/utettheter i overgangen mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdøren bør justeres for å hindre at den tar i karmen og for å utbedre glipper/utettheter mellom dør og karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd terrasse og inngangsparti på 24 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert vedlikeholdsbehov på rekkverket.
Det er synlig skjevhet i gulvkonstruksjonen, og det er bemerket stedvis svikt i terrassegulvet. (årsak er kommentert i andre punkt)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av rekkverket.

Skjevhet og svikt i terrassegulvet bør undersøkes nærmere og utbedres, tiltak må foretas likt med tiltak omtalt i andre punkt angående fundamenteringsmetode i denne delen.



Vedlikeholdsbehov

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel.

Bod har tregulv, vegger er kledd med plater og trepanel i himlung.
Plassbygde hyller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal slitasjegrad i forhold til bygningens alder. Det er utført vedlikehold på alle gulv unntatt ett soverom. På dette soverommet er det slitasje, og det vil være behov for sliping og overflatebehandling.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte rom, blant annet på soverom og ved pipestamme fra kjøkken. Ved pipestammen ble det ikke målt fukt, og ifølge eier er det tidligere utført tiltak etter en lekkasje i overgangen ved pipen. Kondens fra konstruksjonen kan også være en mulig årsak til fuktskjolder andre steder enn rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å slipe og overflatebehandle gulvet på soverommet for å utbedre slitasje og forhindre ytterligere forringelse.

Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell og tiltak er også omtalt under andre punkt som taktekking og takkonstruksjon.



Det er slitasje på et soveromsgulv, der tiltak bør foretas



Fuktskjolder ved pipestamme, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Fuktskjolder er registrert i enkelte rom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Hekdekkende pipebeslag.
Montert peisovn i stue/kjøkken med ubrennbar plate på gulv under ovn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er fra ildsted registrert sprekk i en ovnsplate, anbefaler utskifting. Bemerket sprekk i overgang pipe og brannmur, overgang pipe og bygning med ulik fundamenteringsløsning i overgang bygning som årsak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør foretas utskifting av ovnsplaten med sprekk.
Sprekk i overgang mellom pipe og brannmur bør holdes under tilsyn og tiltak vurderes ved endret avvik.

Videre anbefales kontroll av det lokale branntilsyn eller feier for en fullstendig vurdering av pipe og ildsted.



Sprekk i en ildsten i ovn

Tilstandsrapport


Sprekk i overgang pipe og brannmur

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert luke i gulvet på kjøkkenet, men denne lot seg ikke åpne under befaringen. Dette medførte at det ikke var mulig å inspisere krypkjelleren innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren slik at denne kan inspiseres nærmere.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd køyeseng på et soverom soverom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum av stål. Et hjørneskap med glassdør. Hjørnekarusell.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast til terreng fra utslagvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fare for frost på avløpsledningen. Bruken bør begrenses vinterstid dersom det ikke gjennomføres tiltak for å forhindre frost.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å isolere eller frostsikre avløpsledningen for å unngå frostskader og tilstopping av røret.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for at avløpet fryser vinterstid.


Avløp fra kjøkken, frostfare

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TG IU Solcelleanlegg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Solcelleanlegg med regulator og batteri er plassert i stue. Solcellepanel på yttervegg.
Tilknyttet div. belysning og utstyr.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert, for vurdering anbefales kontroll av elektriker.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell som er synlig ved yttermur, ikke inspisert fra kryprom og ukjent grunn i de områder som ikke er inspisert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong og sparestein.
Terrasse/overbygg har fundamentering med pilarer i ulik materialvalg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alderen på grunnmuren med begrenset armering må tas i betraktning, da det fra byggeåret ble benyttet sparestein. Alder og fuktpåkjenning over tid har ført til forvitring i muren, noe som er synlig stedvis, spesielt mot det nordlige hjørnet.

Ved inngangspartiet og boden er det fundamentering med pilarer av samme materialvalg. Dette har medført skjevhet i denne delen, noe som er synlig fra terrassen. Pilarer av tre er utsatt for fuktopptrekk og dette bør tas i betraktning.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, snø og ikke inspisert fra kryprom, og for ytterliggere vurdering bør mur kontrolleres ytterliggere når terreng er snøfritt og etablering av inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av grunnmur og fundamenter når terrenget er snøfritt og inspeksjonsmuligheter er etablert, for å vurdere behov for utbedringer.

Forvitring i muren og skjevhet i fundamenteringen bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusert bæreevne og økt risiko for ytterliggere skade.

Pilarer av tre bør kontrolleres for fuktskader og byttes ut for å unngå råte og ytterligere skjevhet, det bør etableres lik fundamentering og bæring som på selve bygning. .



Forvitring spesielt i ene hjørne

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca. 790 m.o.h

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utifra NVE sitt aktsomhets kart ligger eiendommen under aktsomhet mot snøskred.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Terrasse.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er under dagens krav til høyde

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus med bod og utedo. Oppført i enkle konstruksjoner i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Fundamentert med grunnmur av betong. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater.
Ytterdør av tre.
Bod har tregulv, ellers uinnred. Toalettrom har parkett, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd utedo.

Det er registrert avvik på bygning som er fratrukket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.		3 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**7 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	730 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**800 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**830 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

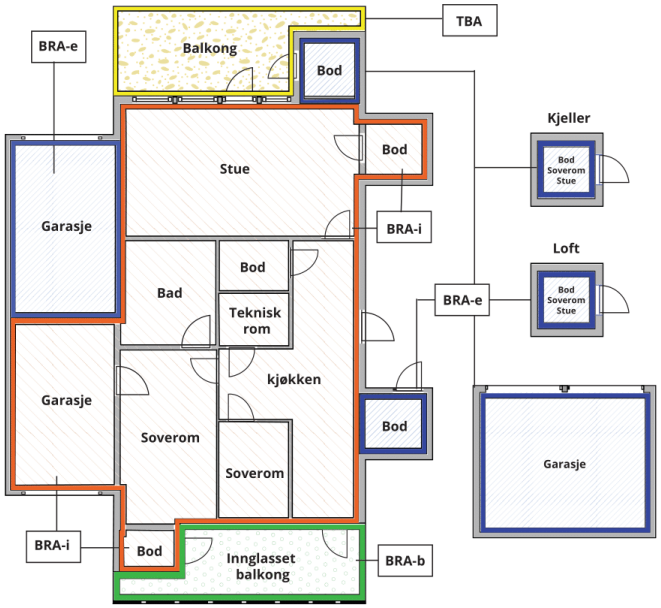
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	45	3		48	24
SUM	**45**	**3**			**24**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Utvendig bod er målt til 2,53 kvm, medtatt 3 kvm BRA-e i arealoppsett.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegning fra 1967 og tegning for tilbygg foreligger. Det er avvik av bruk/vegger i enkelte rom der deler av stue var soverom og soverom mot nordlig retning byggemeldt som vedbod med endret plassering.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Siv Bente Johannessen Kaas	Kunde
	Geir Kaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	4	265		0	2640 m²	Tomtearealet er basert på opplysninger i tinglyst skylddelingsforretning (offiselt dokument som bl.a	Eiet

Adresse

Nordre Fjellstølvegen 94

Hjemmelshaver

Kaas Siv Bente Johannessen

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende Kavlelie ved elva Reine i Stavadalen i Sør Aurdal kommune. Ligger usjenert fint til med gode solforhold og utsikt til område. Kort avstand til preparerte skiløyper tilkoblet et stort løypenett, fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet ligger ovenfor elva Reine og i foten av Makalausfjellet. Avstand til alpinbakke i Stavadalen skisenter er omlag 1 km og Bagn/E16 med alle fasiliteter er 11 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, felles vei med naboeiendom (opplyses av eier om veirett over naboeiendom for tilkomst til eiendommen) innkjørsel og parkering på ved hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes eller hentes i elv.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til terreng.
Toalettløsning med utedo i uthus.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt er bestående av naturtomt i skrående terreng ved bar/lauvskog ca. 790 m.o.h

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 takstrapporten. Opplyses om av eier at bruksrett blir fjernet og medtatt/forutsatt utført i rapporten/verdisettelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	78037885			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.03.2026	Matrikkelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	16.03.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet av eier som har kontaktet kommunen	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	
3	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å tilstandsvurdere fritidsbolig på eiendommen med 4/265 i Sør Aurdal kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger at bygningen er møblert/i bruk. Pga. snø var det begrenset mulighet for besiktigelse av yttertak, grunnmur og utearealer.
Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Det forutsettes at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknadstidspunktet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [ ] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [X] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
3449	4	265			

Adresse: Nordre Fjellstølvegen 94

Postnr.: 2933

Byggeår: 1968

Når kjøpte du boligen: 2006

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [X] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet

Polise-/avtale: 78037885

Er det dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Kaas	Fornavn	Siv
Ny adresse	Furulundveien 34, 1832 Askim	E-post	Siv.j.kaas@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	1832 Sted Askim	Mobil	91683637

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

X Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

X Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp? Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

X Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Utett tak terasse.Tretakrenner er ikke tett og det er ikke nedløp.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[X] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Olsen Hus &Hytteservice AS har satt på ny pipehatt, Heldekkende Pipebeslag med Buet topp og Isolert 2021, da gammel teglseinpipe trakk vann. Nye mønepanner er satt på utbygg sommer 2025(egeninsats). Vet ikke om det er tett da vi ikke har vært der siden.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

[ ] Nei [X] Ja

Hvis ja, beskriv: Fuktighet pga gammel teglstein pipe trakk vann og spekk i murpuss.

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

[ ] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[X] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byttet vinduer og panelt om hytte (ca 2006), egeninnsats . Beiset og malt vinduer sist i 2024

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? (dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

[X] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

X Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

X Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

X Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

X Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

X Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei X Ja

Hvis ja, beskriv: Muselort på loft og i bod med utedo. Ikke plaget med mus i hytte

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

[ ] Nei [x] Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tegninger fra byggesøknad i 1968 og1992. Uthus 1986

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

[ ] Nei
[ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
[x] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Nytt kjøkken fra kriminalomsorgen i 2011 og sliping og lakking av gulver.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

[ ] Nei
[ ] Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats
[x] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Det ble påbygget veranda med tak og liten bod i 1992. Bygget utebod med utedo i 1986

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

[x] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

[ ] Nei [x] Ja

Hvis ja, beskriv: bruksrett som det er sendt sletting av til kartverket

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

[x] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

[ ] Nei [x] Ja

Hvis ja, beskriv: Veirett fra off.veg og frem til tomt. Mer informasjon på tilleggskommentarfelt

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

[x] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

[ ] Nei [ ] Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

tillegg til punkt 30. Rett til å ta vann til husbehov fra vannkilde på selgers gjenværende eiendom.
Ved fremføring av strøm har kjøper rett til stolpefeste på selgers eiendom. se særskilte vilkår på skjøte.

Sted / dato

Askim/ 170326

Sign. selger 1

Siv J Kaas

Sign. selger 2

Egenerklæring

Nordre Fjellstølvegen 94, 2933 REINLI

22 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordre Fjellstølvegen 94	Nordre Fjellstølvegen 94	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kaas, Siv Bente Johannessen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært vanngjennomtrengning i tak ved pipe. Olsen Hus &Hytteservice AS har satt på ny pipehatt, Heldekkende Pipebeslag med Buet topp og Isolert i 2021,
da gammel teglseinpipe trakk vann.Vannlekkasje gjennom tak på veranda. Nye mønepanner er satt på utbygg sommer 2025(egeninsats). Usikker på om det kan komme inn mer vann, vi har vært der 2 ganger siden dette ble utført og da har vi ikke sett noe.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet panel og satt inn vinduer

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

siste gang hytte og vinduer ble beiset.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fuktighet pga gammel teglstein pipe trakk vann og spekk i murpuss.
Byttet peisovn

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Muselort på loft og i bod med utedo. Ikke plaget med mus i hytte.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gjort om bod til soverom.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

30+

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Påbygg veranda med bod i 1992

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fått opplyst av takfirma at takvinkelen er noe lavere enn det som anses som dagens anbefalte standard for den typen taktekking som er benyttet. Taket er fra byggeår og det foreligger tilstandsrapport for hytta, hvor takets tilstand er vurdert. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i innholdet i rapporten for nærmere beskrivelse av takets tekniske stand, eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83011999

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Siv Bente J Kaas	**2026-05-22**

Identification

Siv Bente J Kaas

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Siv Bente J Kaas	22/05-2026 22:55:08	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Nordre Fjellstølvegen 94, 2933 REINLI har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 4, Bruksnummer 265 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.05.2026 kl. 22.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.05.2026 kl. 22.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/1683-1/21 21.03.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
KAAS SIV BENTE JOHANNESSEN
FØDT: 04.06.1969
Bestemmelser om særeie iflg. skjøte

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1973/3116-1/21 18.07.1973

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 4 BNR: 185

GRUNNDATA

1968/1440-1/21 05.04.1968

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 4 BNR: 16

2020/1512789-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 4 BNR: 265

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 4, Bruksnummer 265 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.05.2026 kl. 22.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.05.2026 kl. 22.20

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/1683-1/21 21.03.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
KAAS SIV BENTE JOHANNESSEN
FØDT: 04.06.1969
Bestemmelser om særeie iflg. skjøte

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1973/3116-1/21 18.07.1973

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3449 GNR: 4 BNR: 185

GRUNNDATA

1968/1440-1/21 05.04.1968

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 4 BNR: 16

2020/1512789-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0540 GNR: 4 BNR: 265

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.

Informasjon fra kommunen

Selger av Nordre Fjellstølvegen 94, 2933 REINLI har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kommunale avgifter og gebyr 2026 Gnr. 4 bnr. 265

Kommunale avgifter og gebyrer	
Avgiftstype	**Beløp**
Eiendomsskatt:	1754*
Renovasjon:	2266,25
Tilsyn/feiing:	468*
Vann/Avløp	-
Sum	4488,25

Beløp merket med * er unntatt mva

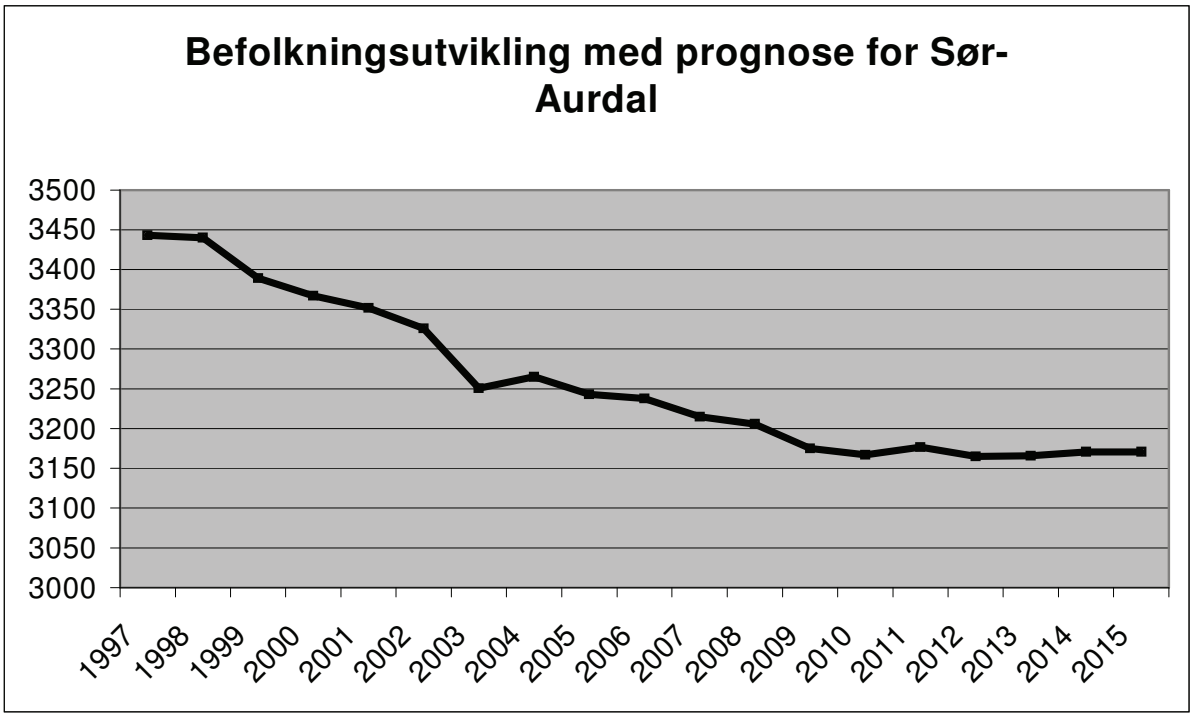
KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013

PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse

Sør-Aurdal kommune legger med dette ut til 3.gangs offentlig ettersyn ***forslag til Kommuneplanens arealdel for Sør-Aurdal 2010 – 2013.*** I høringsperioden har alle innbyggere i kommunen, og eventuelle andre som har interesse av planen, anledning til å gi uttalelser til innholdet. I tredje runde med høring og offentlig ettersyn er det kun endringene i planforslaget planmyndigheten nå ønsker uttalelser til.

Dagens situasjon
Sør-Aurdal kommune er som mange distriktskommuner, preget av store arealer og naturressurser men med en spredt og minkende befolkning. På 1950-tallet var folketallet over 4.000, mens tallet pr 01.01.07 var 3.201. Aldersfordelingen er ugunstig i forhold til landsgjennomsnittet. En vesentlig forklaringsfaktor er den store utflyttingen i 1950- og 60-årene, som senere har medført at den naturlige folketilveksten (antall fødte – antall døde) har vært negativ. Siden 1970 har innflytting og utflytting vært nær i balanse. Framskrivinger av folketallet lages i flere varianter, med ulike forutsetninger. Gjennomgående viser tallene en fortsatt nedgang, men en stabilisering fra år 2010.



Som en følge av den spredte bosettingen, er det etter hvert bygd ut en omfattende infrastruktur i kommunen. Tjenestetilbudet til innbyggerne er stadig bygget ut og fornyet, og har i dag en gjennomgående god standard. Et desentralisert utbygging har vært målsettingen, og innenfor de rammer kommunen har å forholde seg til har en lykkes godt med dette.

Vegnettet er omfattende, med store utfordringer for vedlikehold av alle typer veger. Boligbyggingen er moderat, mens hyttebyggingen de siste årene har vært på et historisk toppnivå. Det er viktig at kommunen som planmyndighet har en bevisst holdning til forvaltningen av naturressursene når det er høy aktivitet rundt hyttebygging og bruk av over 3000 eksisterende hytter. Spørsmål rundt fritidsbebyggelse har tatt en stor del av oppmerksomheten i arbeidet med revisjon av arealdelen. Forrige arealdel, fra 1991, åpnet for store hyttefelt og mange tomter i enkelte områder. Det er i dag en stor reserve av tomter i nye hyttefelt. Dagens hyttebygging er svært energi- og ressurskrevende både på kort og lang sikt, og det er viktig at planmyndigheten sikrer en helhetlig og god areal- og ressursdisponering i Sør-Aurdal fremover.

Formål

Arealplan

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det fremgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Arealplaner på ulike nivåer

Kommuneplan er en overordnet og grovmasket plan for hele kommunen. Områderegulering (tidligere kalt kommunedelplaner, for eksempel Kommunedelplan for Fjellstølen), er også overordnet og gjelder for et tema eller en del av kommunen. Kommunestyret vedtar disse plantypene. Det er ikke anledning til å klage på kommuneplanvedtak.

På nivået under har vi detaljregulering, som tar for seg et mer avgrenset område og er mer detaljert. Kommunestyret vedtar alle reguleringsplaner. Det er anledning til å klage på vedtaket.

Medvirkning

Kommunen inviterer alltid til offentlig medvirkning i arealplanleggingen. Som regel skjer det ved annonser i avisene og på kommunens hjemmeside. Når det lages detaljreguleringer får berørte parter brev i posten. Invitasjon til medvirkning skjer alltid i to faser: Ved oppstart av arbeidet og når planforslag er på høring. Ved større planer inviteres det til åpne møter.

For de som vil medvirke i en planprosess, er det viktig å komme med uttalelse tidlig i prosessen.

Hovedmål for arealutviklingen i Sør-Aurdal kommune

- Sør-Aurdal skal være et godt sted å bo.
- Botilbudet skal være variert med tilgang til boligtomter i alle bygdesentra og ellers der det er fast bosetting.
- Sør-Aurdal kommune skal ta vare på viktige områder som har høy kvalitet som friluftsområde, natur- og kulturlandskap, områder med kulturminner og verneverdi, landbruksområder og vassdrag.
- Sør-Aurdal skal være et attraktivt sted for nyetablering av arbeidsplasser, og arealmessig skal det legges til rette for en god dekning av offentlige og private servicefunksjoner.
- Sør-Aurdal kommune skal ivareta gode hytteområder i kommunen. Utvikling av nye hytteområder skal bidra til å øke reiselivsaktiviteten i Sør-Aurdal, og den skal skje på en måte som bevarer landskapsmessig sårbare områder, og som ikke kommer i konflikt med naturverdier, biologisk mangfold, friluftsområder, kulturminner, kulturlandskap eller viktige landbruksområder.
- Sør-Aurdal skal opprettholde et levedyktig landbruk med produksjon av mat, trevirke og utmarksprodukter til beste for næringens utøvere og samfunnets behov. Planen skal også bidra til videreutvikling av nye næringer og utvidelser av brukenes ressursgrunnlag.

For nærmere omtale av langsiktige utfordringer, mål og strategier for Sør-Aurdalsamfunnet som helhet og for kommunen som organisasjon se ***Kommuneplanens samfunnsdel for Sør-Aurdal 2008-2018, vedtatt av kommunestyret 19.06.2008***

Ønsket utvikling/ utbygging

Boligbebyggelse

Sør-Aurdal er en kommune med store arealer hvor befolkningen er fordelt på tettstedet Bagn og bygdene i kommunen. Det er i dag rikelig med kommunale boligtomter i alle bygdene i kommunen. På sikt må det tilrettelegges for flere boligtomter innenfor tettbebyggelsen i Bagn. Det er naturlig og ønskelig at det er mulig å bygge nye boliger også utenfor boligfeltene. Dette gir nærhet til familie og oppvekstmiljø, men kan også ha samfunnsøkonomiske ulemper eller medføre uheldige inngrep i jordbruks- eller kulturlandskap.

Planen legger til rette for tre nye områder avsatt til boligbebyggelse, med til sammen 26 tomter.

Fritidsbebyggelse

Utbygging av hytter har vært omfattende og det er nå flere hytter enn innbyggere i Sør-Aurdal. Det finnes også en betydelig tomtereserve i allerede regulerte områder (ca 700 tomter) og før disse tomtene er utbygd er det grunn til å dempe planleggingen av nye store områder.
Virkningene av den omfattende fritidsbebyggelsen på miljø, natur og samfunn må vurderes grundig fremover. I konsekvensutredningen av nye hytteområder er kriteriene at fremtidige områder skal ligge innenfor 200 m fra eksisterende kjøreveg, > 100 m fra vassdrag og >200 m fra seter. Ut i fra beliggenhet og omgivelser er hyttestørrelsen mer differensiert i forhold til det som har blitt godkjent de siste årene.

Av større fremtidige områder for fritidsbebyggelse legger planen til rette for 110 tomter på Bølesåsen og 20 tomter på Høgemyr. I tillegg er det avsatt noen små (fra 2 til 6 tomter) områder til fremtidig fritidsbebyggelse. Kommunedelplanene for Fjellstølen og Teinevassåsen videreføres, og vil bli nærmere vurdert i forhold til fortetting i en eventuell revisjon og områderegulering. Det samme gjelder de øvrige store reguleringsplanområdene for fritidsbebyggelse i planen fra 1991. Disse områdene er for en stor del ferdig planlagt i reguleringsplan. Unntaket er Bjødalen (deler av U5 i planen fra 1991), som foreslås tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsformål. Eldre tomtedelingsplaner er ikke lenger gjeldene, og rettsvirkningen av gamle disposisjonsplaner settes til side av vedtak om kommuneplan.

Kommunen ser gjerne at det inngås avtaler mellom grunneierlag og utbyggere av hytteområder om finansiering av fellesgoder. Innenfor rammen av plan- og bygningsloven vil kommunen ta hensyn til dette ved behandling av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

Næringsbebyggelse
Næringsutviklingen i kommunen har stort sett skjedd spredt og tilfeldig. Kommunen har i liten grad klart å påvirke lokaliseringen. Begna industriområde, med store arealer og god byggegrunn, har ikke blitt den industrielle "motoren" som det var tiltenkt. I tillegg til Begnaområdet har i dag kommunen et lite næringsareal i Hedalen, mens en så godt som ikke har næringstomter å tilby i Bagn-området. Når det skal utarbeides en kommunal planstrategi (i 2011) må det vurderes hvilken rolle kommunen skal ha i næringsutviklingen - herunder vurdere om kommunen skal legge til rette arealer for næringsetablering. Hvis svaret er ja, blir neste tema å finne et egnet areal i Bagn eller nærmeste omegn, da det er her det fra tid til annen er etterspørsel etter areal. Mange småetableringer vil nok fortsatt skje i LNF-områdene som "mindre ervervsbebyggelse".

Veger
Med store avstander og spredt bosetting har Sør-Aurdal kommune behov for et omfattende vegnett. Omfattende hyttebygging forsterker dette behovet. Det offentlige vegnettet er generelt preget av manglende vedlikehold og forfall. Framtida bør derfor ideelt sett, legge opp til en utvikling der en i størst mulig grad tar sikte på å vedlikeholde det vegnettet vi har fremfor å sette i gang tiltak som krever nye vegbehov. Det nylig fremlagte forslaget til Nasjonal Transportplan (NTP) ser ut til å gi plass for en oppgradering av E16, og kommunen må være en aktiv part i denne planleggingen. RV243 og fylkesvegene i kommunen tilgodeses ikke med midler. I bakgrunnen "spøker" en ny inndeling av det offentlige vegnettet, der det er fare for at flere veger føres over til en fra før av hardt presset kommuneøkonomi. Uansett hva som skjer, så er det behov for at samfunnet bruker mer midler til veg - og det er fra staten disse midlene må komme. Selv om vegene i distriktet formelt er et lokalt ansvar, er det ikke til å komme forbi at flere veger også dekker behov ut over lokalsamfunnet, enten som gjennomgangsveger eller som adkomstveger til store hytteområder.

Småkraftverk
Sør-Aurdal kommune har hatt en positiv holdning til utbygging av småkraftverk. Eid kraftverk som ble tatt i bruk i 2000, er pr definisjon et småkraftverk, og senere er det tatt i bruk 3 mindre verk. Ca 15 prosjekter er på forskjellige stadier i planleggingen. 4 av disse er fritatt for konsesjonsbehandling, og kan behandles som kommunal byggesak. Noe mer konfliktfylte prosjekter krever konsesjonsbehandling, og det har i det siste vist seg å være vanskelig å komme gjennom dette "nåløyet" - til tross for signaler fra sentralt hold om økt satsing på fornybar energi. Flere vassdrag i kommunen er vernet mot kraftutbygging, og et

visst vern må aksepteres -selv om Stortinget har åpnet for en mindre utbygging i disse vassdragene. I første omgang er det behov for en avklaring på fylkesnivå om hvilke naturkvaliteter som finnes i de enkelte områder, og i hvilke områder det kan aksepteres en utbygging. Når en slik avklaring foreligger, kan kommuner og utbyggere bruke ressurser på den mer detaljerte planleggingen av tiltakene. I dag brukes det store ressurser på planleggingen, for til slutt å ende opp med at konsesjon nektes.

Råstoffutvinning
Kommunen ser det som viktig å avsette tilstrekkelig areal for massetak til vegbygging og andre utbyggingsformål. Av hensyn til miljøbelastningene ved transport bør disse lokaliseres nær brukstedet. Det stilles krav om detaljregulering. All råstoffutvinning må følges opp med planer om tilbakeføring etter endt uttak.

Planens virkninger
I hovedsak er planen en videreutvikling av areal- og ressursdisponeringen i gjeldene arealplan, vedtatt i 1991.

Valgt strategi for fremtidig utbyggingsmønster for fritidsbebyggelse legger opp til en videre utnytting av eksisterende infrastruktur og service, særlig den som er bygd ut med grunnlag i kommuneplan fra 1991. Etter konsekvensutredning av hvert enkelt nye utbyggingsområde, samt en samlet vurdering av helheten i ny/ og endret arealbruk, vurderes planen til å ikke gi virkninger av vesentlig negativ betydning på miljø, natur og samfunn.

Når det gjelder den største utfordringen i Sør-Aurdal, fritidsbebyggelse, vil forslag til strategi for fremtidig utbyggingsmønster gi positive ringvirkninger for lokal verdiskaping og næringsliv. Planforslaget legger vekt på å bygge opp under etablert infrastruktur og service og samle fremtidige utbyggingsområder med høg standard. I Sør-Aurdal er det et betydelig landbruk, og ved å konsentrere fremtidig fritidsbebyggelse tar planen også vare på viktige ressurser for denne næringen fremover. I tillegg legges det vekt på gode og tilgjengelige natur og friluftsområder for innbyggere, hyttebefolkningen og andre besøkende.

Konsekvenser av helheten av endret arealbruk i planforlaget vurderes til å være overveiende positiv for de ulike interessene som skal tas vare på, jf forskrift om konsekvensutredninger. Negative virkninger av den omfattende utbyggingen av fritidsboliger er begrenset i størst mulig grad. Hensikten er å legge til rette for videre næringsutvikling og lokal verdiskaping rundt eksisterende og nye hytter, og samtidig sikre bærekraftig arealbruk og utvikling av jord- og skogsbruksnæringen i Sør-Aurdal.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR SØR-AURDAL KOMMUNE 2010-2013

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommunestyrets endelige vedtak sak 036/10 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:

- Buvasselva
- Tørrsjøelva
- Hølera
- Muggedøla
- Urula
- Etna

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

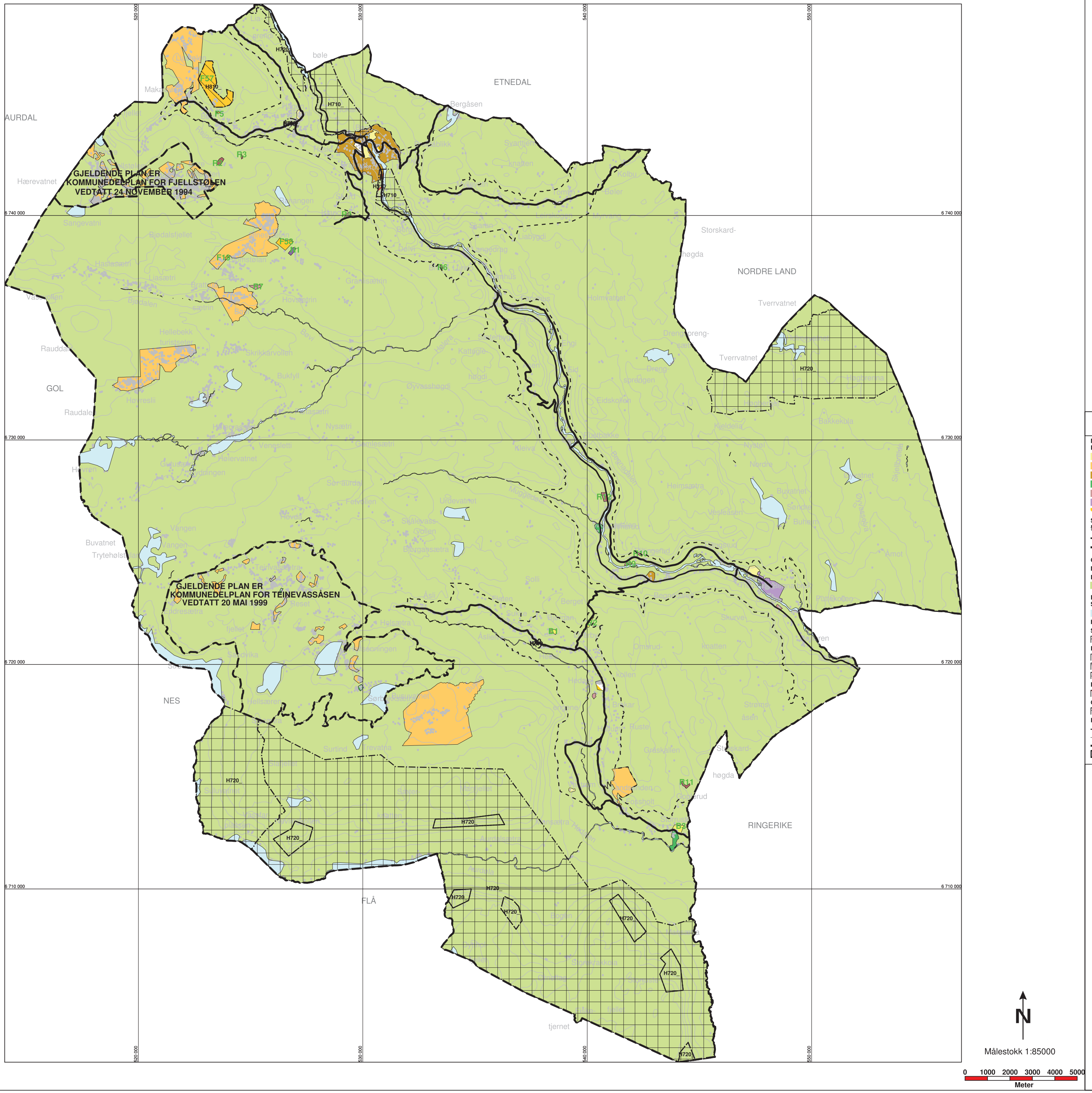
Råstoffutvinning:
Grustak, 74/36 Begnadalen, egengodkjent 26.11.92
Massetak 95/1, Hedalen, egengodkjent 15.05.97
Gjuvseter massetak, egengodkjent 27.03.08

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.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Framtidig

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhet

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging for regulerign etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE

- Ras- og skredfare

GJENNOMFØRINGSONE

- Krav om felles planlegging

LINJESYMBOLER

- KpBestemmelseGrense
- KpArealGrense
- KpGrense
- KpOmråde

Høring og offentlig ettersyn av

Kommuneplanens arealdel Sør- Aurdal kommune 2010 – 2013

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Signatur
Vedtak om oppstart av planarbeidet	024/06	15.06.2006	Kommunestyret
Varsel om oppstart og kunngjøring			Rådmann
Høring og offentlig ettersyn av planprogram		15.06.06-10.09.06	Rådmann
Fastsetting av planprogram	040/06	19.10.2006	Kommunestyret
1.gangsbehandling	026 / 07	07.08.2007	Formannskapet
1.gangs høring og offentlig ettersyn		10.08.07 - 21.09.07	Rådmann
Ny 1.gangsbehandling	020/09	16.06.2009	Formannskapet
2. gangs høring og offentlig ettersyn		17.11.09-02.01.10	Rådmann
		29.06.2010	Formannskapet
3.gangs høring og offentlig ettersyn	019/10	29.06-01.09.2010	Rådmann
Sluttbehandling og endelig vedtak	036/10	16.09.2010	Kommunestyret

Koordinatsystem: Euref89 sone 22

Kartgrunnlag: FKB, N50, N250

Planen er utarbeidet av Sør-Aurdal kommune, Planavdelingen

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3449-4/265/0

Bruksnavn	FJELLBO	Beregnet areal	90.2
Etablert dato	05.04.1968	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3449	Kommunenavn	SØR-AURDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIV BENTE JOHANNESSEN KAAS	[redacted]	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	12.09.2018	13.11.2018	18/1296	
SK - Skylddeling	05.04.1968			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	22.03.2004	90.2	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
194950381	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 194950381: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	46.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	46.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		23.11.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	46.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	0	0.0	46.0	46.0	3.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nordre Fjellstølvegen	94		2933 REINLI

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.