

# SALGSOPPGAVE

## Fritidsbolig



**Adresse:** Hølervassvegen 198, 2930 Bagn  
**Bestående av:** Fritidsbolig  
**Tomteareal:** 861,6 m<sup>2</sup>  
**Prisantydning:** kr 800.000,-  
**Visning:** Lørdag 5. oktober kl 11.00 – 12.00

**Generelt:** Vi har en sjarmerende fritidsbolig på naturtomt til salgs beliggende i et naturskjønt område. Med gode muligheter for jakt, tur og andre friluftaktiviteter som bading om sommeren og skiturer om vinteren.

**Velkommen til en hyggelig visning!**









**Adresse**

Hølervassvegen 198, 2930 Bagn

**Registerbetegnelse**

Gnr. 25, bnr 70 i Sør Aurdal kommune

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende på Bukfyll mellom Barbroputten og Øvre Bukfyllvatnet på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har sol og utsikt til nærområdet og Bjødalsfjellet. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinterstid, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er 18 km.

**Arealangivelse fritidsbolig beregnet av takstmann**

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)		
	BRA-i	BRA-b	TBA
Etasje			
1.etg	52		
<b>Sum</b>	<b>52</b>		

Uthus	Bruksareal (BRA)		
	BRA-i	BRA-e	TBA
Etasje			
1.etg		10	
<b>Sum</b>		<b>10</b>	

**Innhold**

Hytte bestående av entre/soverom, kjøkken, stue/soverom, og soverom.

Uthuset består av redskapsbod, vedbod og utedo.

**Standard**

Hytta er opprinnelig oppført i 1965. Hytta har enkel standard på overflater og utstyr. Det gjøres oppmerksom på at bygget trenger løpende vedlikehold og noe utbedringer, og interessenter bes om å sette seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport. I tillegg oppfordres det til å gjøre seg kjent med byggenes stand og standard, gjerne sammen med byggkyndig fagperson.

Hytta er oppført i bindingsverkskonstruksjon eller lafteplank fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i tømmerpanel.

**Parkering**

Gårdstun med biloppstillingsplass.

**Tomteareal**

Eiet tomt på 861,6 m<sup>2</sup>.

**Pris**

Prisantydning kr 800.000 + omkostninger.

**Omkostninger**

- Dokumentavgift kr 20.000,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-
- Tinglysningsgebyr obligasjon kr 500,-
- Pantattest kjøper kr 204,-

Omkostninger totalt kr 21.204  
(Ved salg til prisantydning.)

**Totalpris inkl. omkostninger**

Kr 821.204,-

**Ligningsverdi**

Formuesverdi for 2022: 159.670,-  
Oppgitt av Skatteetaten.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

Kommunale avgifter for år 2023

- Renovasjon kr 2.055,-
- Feiing kr 396,80
- Eiendomsskatt kr 2.469,30,-

I tillegg til kommunale utgifter, må det beregnes kostnader til forsikring, brøyting, etc.

**Strømforbruk**

Det er ikke koblet til strøm på hytta, utover et solcelleanlegg.

**Bygningsforsikring**

Bygningen er forsikret i Tryg.

**Byggeår**

Hovedhus ca 1965

**Eierform**

Selveier.

**Boligtype**

Fritidsbolig.

**Byggemåte****Taktekking, TG2**

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



- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

- Det er registrert bulker og sår, bemerket hull et sted. Lokale tiltak er medtatt for utbedring da resterende tekking ansees med restlevetid.

*Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000*

#### Nedløp og beslag, TG2

*Montert takrenner med nedløp av stål.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Stigetrinn for feier må monteres.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

#### Veggkonstruksjon, TG2

*Veggene har trolig bindingsverkskonstruksjon og lafteplank fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i tømmerpanel.*

*Vurdering av avvik:*

- Konstruksjonsoppbygging er ikke synlig/kjent, men trolig skiftet kledning senere år/tilbygd år med vindtetting. Fra underkant kledning og overgang kryprom er det stedvis registrert åpen isolasjon, som bør lukkes for å unngå mus/skadedyr og ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

#### Vinduer, TG2

*Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990, 1993, 2018, 2019 og 2020.*

*Vurdering av avvik:*

- Må hensyntas alder på de eldste vinduene, registrert slitasje i karm og vedlikeholdsbehov vil være nærliggende.

*Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000*

#### Dører, TG2

*Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre.*

*Vurdering av avvik:*

- Ytterdør er uisolert.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

*Terrasseplating på overside 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse med to ulike høydenivåer på 35 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.*

*Vurdering av avvik:*

- Enkel/ufagmessighet fundamentering med klosser på terreng, utsatt for bevegelser.

- Andre tiltak:

- Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov kan bli nødvendig.

#### **Innvendig**

##### Overflater, TG2

*Gulv er belagt med laminat, parkett og lakkert tregulv. Vegger er kledd med trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.*

*Vurdering av avvik:*

- Enkelte overflater er skiftet/oppgradert. Bemerket riper/slitasje, men ansees med normal slitasjegrad. Bemerket lukt/røyklukt i hytte der luktsanering/tiltak bør påregnes.

##### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

*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 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 55 mm i hele rommet.*

*Vurdering av avvik:*

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*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.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes, årsakssammenheng med fundamentering der tiltak må påregnes ved tiltak av fundamentering.

*Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad*

##### Radon, TG2

*Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav*

ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

#### Pipe og ildsted, TG3

Peisovn i stue, tilknyttet plassbygd pipe av ovnsrør. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Vedovn er tilknyttet pipe med enkel/ufagmessig løsning der ovnsrør er benyttet som pipe til over tak, pipe er ikke egnet eller godkjent og krav til avstand brennbart materiale er for nært ihenhold til krav. Må foretas endring til ny pipe. Ovn er plassert for nært brennbart materiale og plassbygd brannvegg med gips og fliser er ikke tilstrekkelig, forøvrig registrert sprekk i flis på vegg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpen og luftig kryprom, det er registrert at det er benyttet ulike materialer til stubbeloft og en del er benyttet materialer ikke egnet i kryprom til stubbeloft, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er registrert avvik som krever tiltaksbehov. Tilstrekkelig luftet kryprom er avgjørende.

#### Kjøkken

##### Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning i folierte plater og heltre eike fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Tiltak av enkelte dører/hengsel og lokale tiltak bør foretas.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu eller vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tekniske installasjoner

##### Andre VVS-installasjoner, TG2

Avløp av plast fra vaskekum.

Vurdering av avvik:

- Avløp er ført til kryprom og avsluttet i kryprom, vil forekomme oppfukning og tiltak med isolering og bortledning vekk fra bygningskropp bør foretas.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### Branntekniske forhold, TG3

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

18. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar: Eldre enn ti år.

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

Nei

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tomteforhold

##### Grunnmur og fundamenter, TG3

Enkel fundamentering med treklosser og betongheller på terreng.

Vurdering av avvik:

- Løsning er preget av ufagmessighet som er utsatt for bevegelser i grunn/sidebevegelse og type fundament er ikke egnet da det jmf registrerte bemerkninger med skjevhet i gulv/bygning er bevegelse i grunn. Det bør foretas gjennomgang og utbedring av enkelte fundament som har skjevheter og bærebjelker som bør forsterkes og dimensjoneres i full bredde av bygning med tilstrekkelig fundament. Det kan forekomme at kostnadsestimat vil avvike og refundamentering i sin helhet, medtatt kun lokale tiltak av tiltaksbehov som er umiddelbar nødvendige. Etterhvert anbefales fundament etableres ned på telefrie masser. Fundamentert på terreng er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra



tele/setninger fra grunn, som er årsakssammenheng med registrert skjevhet i hytta.

*Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000*

#### Terrengforhold, TG2

*Naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.*

*Vurdering av avvik:*

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

#### **Fritidsbolig**

##### **Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**

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

Det er avvik i fasade utifra hva som er byggemeldt.

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

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

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

#### **Uthus**

##### **Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**

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

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

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

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

#### **Fritidsbolig**

##### **Standard :**

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

##### **Vedlikehold :**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

##### **Uthus**

##### **Standard :**

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

##### **Vedlikehold :**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Sør Aurdal kommune har opplyst at det foreligger ferdigattest.

##### **Større moderniseringsarbeider**

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

##### **Oppvarming**

Ved.

Det er av kommunen ikke registrert bruksenhet med fyringsanlegg på eiendommen. Det er imidlertid montert en ovn i hytta. Takstingeniør har i sin rapport kommentert at det er brukt ovnsrør som pipe og at ovn er plassert for nært brennbart materialer. Det må følgelig påregnes fagmessig utbedring av pipe før bruk av ovn.

##### **Adgang til utleie**

Ja.

##### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra gruset vei med parkering ved hytte. Bygningen har ikke innlagt vann eller avløp. Vann må medbringes.

Toalettløsning med utedo i uthus.

##### **Rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (et såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/ eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for eiendommen som selges.

##### **Grunnbok / heftelser**

Se vedlegg.

##### **Energimerking av boligen**

Eiendommen er ikke energimerket.

##### **Offentligrettslige pålegg og krav**

En er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg eller krav ut over hva som fremkommer av vedlagte kommunale dokumenter. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme nye pålegg eller krav ved nye kontroller.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

#### **Konsesjon, boplikt og odel**

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei  
Egenerklæring om konsesjon påkrevet: Nei  
Boplikt: Nei  
Odel: Nei

#### **Visning**

Lørdag 5. oktober kl 11.00-12.00. For øvrig etter avtale.

#### **Adkomst**

Kjørende på E 16 fra Fagernes ta av til høyre ved Bagn inn på Storebruvegen før du etter 180 meter tar til venstre inn på Vestbygdvegen. Etter ca 15 km, hold til venstre inn på Hølvassvegen. Hold til venstre etter ca 2,1 km. Eiendommen ligger innerst til venstre etter ca 120 meter.

#### **Tvangssalg:**

Eiendommen er underlagt tvangssalg gjennom tingretten. Dette innebærer at kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler. Kjøper kan kun påberope mangler i henhold til lov om tvangsfullbyrdelse § 11-39.

#### **Budgivning/frist:**

Advokatfirmaet Dahle AS (medhjelper) avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Bud må avgis skriftlig. Første bud må avgis på eget budskjema for tvangssalg vedlagt denne salgsoppgaven.

#### **Budgiver må også signere siste side av salgsoppgavens og legge ved gyldig legitimasjon.**

Senere bud kan avgis på SMS eller e-post.

Budgiver oppfordres til å lese nøye gjennom ”Orientering til kjøpere av tvangssalg ved medhjelper”, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund inntatt i dette dokument.

Når den ordinære budrunden er avsluttet vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering bli oversendt saksøker. **Det budet som presenteres overfor saksøker og/eller tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn minimum 6 uker fra oversendelsesdato.** Medhjelper ber så saksøker begjære budet stadfestet av tingretten. Bud som ikke

begjæres stadfestet av saksøkeren frigjør budgiveren. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfristen på 6 uker.

#### **Betaling av kjøpesum:**

Kjøpesummen skal betales til medhjelper innen en fastsatt oppgjørsdato, 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente på p.t. 8 % p.a. Medhjelper vil ved oppgjør avregne de kommunale avgiftene.

#### **Kjøpekontrakt:**

Det skrives ingen kjøpekontrakt ved tvangssalg av eiendom, budskjemaet tjener som kontraktsdokument.

#### **Overtagelse:**

Budgiver overtar normalt eiendommen på oppgjørsdato, men kjøper kan, hvis han ønsker det og eiendommen er fraflyttet, overta eiendommen ved innbetaling av kjøpesummen samt omkostninger, dog tidligst 1 måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen vil bli satt på sperret konto inntil dato for oppgjør.

Før budgivning oppfordres interessenter til å få seg forelagt dokumenter som eiendomsmegler i henhold til eiendomsmeglerlovens § 6-7 er pålagt å innhente. Disse dokumenter gir opplysninger om reguleringsbestemmelser, heftelser, eventuelle rettigheter m.v. (Dokumentene oversendes på forespørsel.)

Ta med bygningskyndig person ved besiktigelse. Dette fordi man som kjøper har en klar undersøkelsesplikt vedrørende eiendommen.

#### **Boligsalgsrapport/takst**

Kopi av tilstandsrapport fra takstingeniør Stian Hagen datert 29.08.2024 er inntatt i salgsoppgaven.

Dagens markedsverdi er estimert til kr 800.000. Kjøper må sette seg grundig inn i rapportene.

#### **Medhjelpers rett til å stanse en handel**

I henhold til lov av 06.03.2009 nr. 11 om tiltak mot terrorfinansiering og hvitvasking mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver (selger) og kjøper. Dersom partene ikke oppfyller lovlige krav til legitimasjon eller at megler får mistanke om at handelen har tilknytning til en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelovens §§147a, b, eller c kan megler stanse



gjennomføringen av handelen. I slike tilfeller kan ikke megler holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for selger eller kjøper eller andre som måtte være involvert i handelen.

#### **Avtalebetingelser**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart

grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport, datert 29.08.2024
- Eiendomsinformasjon fra ambita
- Grunnbokskrift, datert 11.09.2024

#### **Annet**

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 11.09.2024.

Medhjelpersalget forestås av  
Advokatfirmaet Dahle AS  
ved Advokat Jarand O. Strømmevold  
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes  
(Postboks 92, 2901 Fagernes)  
[strommevold@aivas.no](mailto:strommevold@aivas.no) / 91 99 92 21

#### **Erklæring fra budgiver:**

Som budgiver bekrefter jeg herved å ha lest og forstått, og akseptert hele salgsoppgavens innhold, samt dens vedlegg.

---

(Signatur fra kjøper(e))

#### **Legitimasjon fra budgiver**

Husk å legge ved legitimasjon på alle budgivere.  
Bruk gjerne feltet under.

--	--





## ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

### Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

### Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges. Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalg rapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

### Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. (For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker.)

Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før

kjennelsen avsies. Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten.

En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelses- og oppgjørsdag i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

### **Oppgjør og overtagelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

### **Saksøktes fraflytting**





Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er. Skulle eiendommen inneha inventar tilhørende saksøkte på overtagelsestidspunktet ikke har fjernet fra eiendommen, må kjøper selv sørge for fravikelsesbegjæring m.m. Ønsker kjøper å overta inventaret må kjøper selv avklare dette med saksøkte. Overtar kjøper eiendommen uten å avklare overtakelse el. med saksøkte, står kjøper ansvarlig for saksøktes inventar og løsøre.

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Hølervassvegen 198, 2930 BAGN  
 SØR-AURDAL kommune  
 # gnr. 25, bnr. 70

**Markedsverdi**

**800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.07.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 11138-1510

Referansenummer: PA2718

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024294



 Hallingdal og Valdres  
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere 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.



### Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Bukfyll mellom Barbroputten og Øvre Bukfyllvatnet på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har sol og utsikt til nørområdet og Bjødalsfjellet. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinterstid, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er 18 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte og uthus. Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk. Solcelleanlegg for belysning etc. Toalettløsning med utedo i uthus.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1965 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår og tilbygd i 2017. 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 og ufagmessige tilstand 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.

Fundamenteringsmetode med grunnmur på terreng var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til grunnfukt, bevegelser fra tele og grunn. Dette er årsaksammenhengende med skjevheter i gulv/bygning.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av ufagmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger.

For ytterligere opplysninger se rapport.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Enkel fundamentering med treklosser og betongheller på terreng.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Veggene har trolig bindingsverkskonstruksjon eller lafteplank fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i tømmerpanel.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990, 1993, 2018, 2019 og 2020. Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre.

Terrasseplating på overside 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse med to ulike høydenivåer på 35 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

[Gå til side](#)

### INNSENDIG

Gulv er belagt med laminat, parkett og lakkert tregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Peisovn i stue, tilknyttet plassbygd pipe av ovnsrør.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdør.

Plassbygd seng/køyeseng i entre og soverom.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i folierte plater og heltre eike fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Oppvaskkum av stål.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu eller vindusventil.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffeventil i vindu.

Avløp av plast fra vaskekum.

Oppvarming med vedfyring.

Solcelleanlegg med regulator og batteri.  
Solcellepanel over tak.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

Uthus med redskapsbod, vedbod og utedo.  
Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende tømmerkledning. Enkel fundament med klosser på betongheller. Skråtak med sperrer lagt på flasken, tekket med stålplater. Plassbygde dører av tre. Plating ved inngangsparti.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m <sup>2</sup>
Totalpris	800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

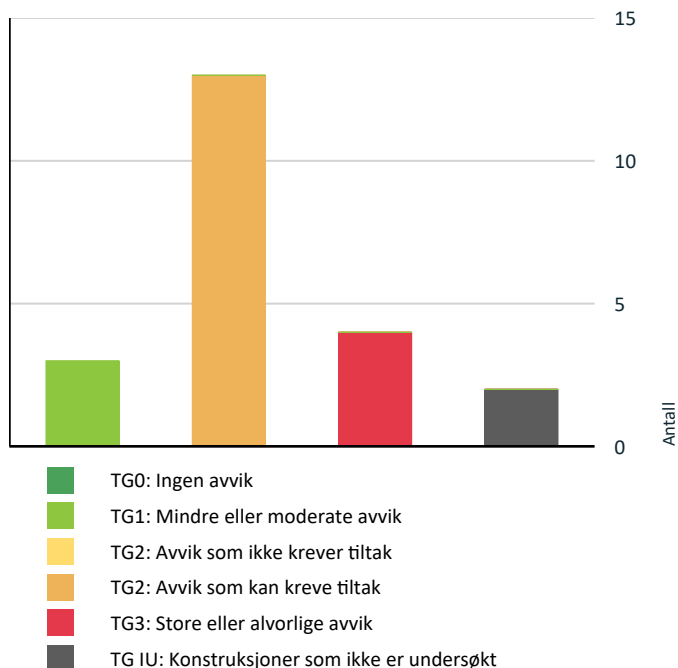
Det er avvik i fasade utifra hva som er byggemeldt.

## Uthus

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

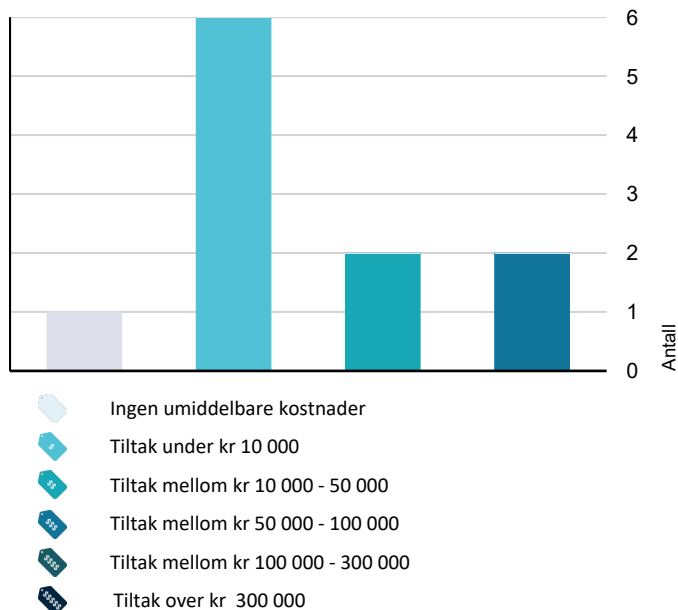
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 25/70 i Sør Aurdal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettningstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

2017 Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er registrert bulker og sår, bemerket hull et sted. Lokale tiltak er medtatt for utbedring da resterende tekking ansees med restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Veggene har trolig bindingsverkskonstruksjon og lafteplank fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i tømmerpanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygging er ikke synlig/kjent, men trolig skiftet kledning senere år/tilbygd år med vindtetting.

Fra underkant kledning og overgang kryprom er det stedvis registrert åpen isolasjon, som bør lukkes for å unngå mus/skadedyr og ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Åpen isolasjon

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga. manglende inspeksjonsmulighet, ingen synlig lufting annet enn fra bølge i tekking. Ut i fra referansenivå og typisk konstruksjon anbefales etterisolering og/eller etablering av lufting. Ved bruksendring, og spesielt ved tilkobling til strøm må tiltak påregnes. Det må tas hensyn til at konstruksjon ikke er undersøkt og det kan foreligge forhold som krever tiltak ved åpning av konstruksjonen.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990, 1993, 2018, 2019 og 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Må hensyntas alder på de eldste vinduene, registrert slitasje i karm og vedlikeholdsbehov vil være nærliggende.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje/avflassing registrert i karm

## TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør er uisolert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating på overside 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Terrasse med to ulike høydenivåer på 35 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkel/ufagmessighet fundamentering med klosser på terreng, utsatt for bevegelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov kan bli nødvendig.



Enkel og ufagmessig fundamentering

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat, parkett og lakkert tregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

Himlinger er kledd med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er skiftet/oppgradert. Bemerket riper/slitasje, men ansees med normal slitasjegrad.

Bemerket lukt/røyklukt i hytte der luksanering/tiltak bør påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 30 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 55 mm i hele rommet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 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.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes, årsakssammenheng med fundamentering der tiltak må påregnes ved tiltak av fundamentering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn i stue, tilknyttet plassbygd pipe av ovnsrør.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedovn er tilknyttet pipe med enkel/ufagmessig løsning der ovnsrør er benyttet som pipe til over tak, pipe er ikke egnet eller godkjent og krav til avstand brennbart materiale er for nært ihenhold til krav. Må foretas endring til ny pipe.

Ovn er plassert for nært brennbart materiale og plassbygd brannvegg med gips og fliser er ikke tilstrekkelig, forøvrig registrert sprekke i flis på vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plassbygd pipe av ovnsrør, avstand til brennbart materiale er for kort ihenhold til krav



Ført til over tak, ikke egnet/godkjent som pipe



Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er for kort ihenhold til krav

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpen og luftig kryprom, det er registrert at det er benyttet ulike materialer til stubbeloft og en del er benyttet materialer ikke egnet i kryprom til stubbeloft, men ansees ikke som umiddelbart tiltaksbehov da det ikke er registrert avvik som krever tiltaksbehov. Tilstrekkelig luftet kryprom er avgjørende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdør.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd seng/køyeseng i entre og soverom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i folierte plater og heltre eike fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling. Oppvaskkum av stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak av enkelte dører/hengsel og lokale tiltak bør foretas.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via åpning av vindu eller vindusventil.

### Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og klaffeventil i vindu.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Avløp av plast fra vaskekum.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløp er ført til kryprom og avsluttet i kryprom, vil forekomme oppfukning og tiltak med isolering og bortledning vekk fra bygningskropp bør foretas.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring.

## TG IU Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulator og batteri. Solcellepanel over tak.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert og anbefales kontroll av elektriker.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

**Ja Eldre enn ti år.**

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

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

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Enkel fundamentering med treklosser og betongheller på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Løsning er preget av ufagmessighet som er utsatt for bevegelser i grunn/sidebevegelse og type fundament er ikke egnet da det jmf registrerte bemerkninger med skjevhet i gulv/bygning er bevegelse i grunn. Det bør foretas gjennomgang og utbedring av enkelte fundament som har skjevheter og bærebjelker som bør forsterkes og dimensjoneres i full bredde av bygning med tilstrekkelig fundament.

Det kan forekomme at kostnadestimat vil avvike og refundamentering i sin helhet, medtatt kun lokale tiltak av tiltaksbehov som er umiddelbar nødvendige.

Etterhvert anbefales fundament etableres ned på telefrie masser.

Fundamentert på terreng er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Enkel/ufagmessig fundamentering rett på terreng



## TG 2 Terrengforhold

Naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 m.o.h.

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Uthus med redskapsbod, vedbod og utedo.

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende tømmerkledning. Enkel fundament med klosser på betongheller. Skråtak med sperrer lagt på flasken, teknet med stålplater. Plassbygde dører av tre. Plating ved inngangsparti.

Vedlikehold, mangler:

Oppført i enkle konstruksjoner med ufagmessig utførelse/løsninger og må hensyntas.

Vedlikeholdsbehov utvendig.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m<sup>2</sup>/52 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Stue, Kjøkken, Soverom

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 10 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 800 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 1 300 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**800 000**

### Konklusjon markedsverdi

**800 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hølervassvegen 294 ,2930 BAGN 43 m <sup>2</sup> 1979 2 sov	23-09-2019	900 000	<b>925 000</b>	0	925 000	<b>21 512</b>
2 Veneslettvegen 117 ,2930 BAGN 36 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	14-07-2019	650 000	<b>650 000</b>	0	650 000	<b>18 056</b>
3 Sameigevegen 1504 ,2930 BAGN 62 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	28-02-2022	1 350 000	<b>1 050 000</b>	0	1 050 000	<b>16 935</b>
4 Hølervassvegen 197 ,2930 BAGN 77 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	15-11-2020	1 100 000	<b>1 250 000</b>	0	1 250 000	<b>16 234</b>
5 Tangevegen 38 ,2930 BAGN 49 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	03-10-2021	800 000	<b>700 000</b>	0	700 000	<b>14 286</b>
6 Sameigevegen 1746 ,2930 BAGN 57 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	25-05-2020	1 100 000	<b>800 000</b>	0	800 000	<b>14 035</b>
7 Hølervassvegen 204 ,2930 BAGN 64 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	24-05-2023	850 000	<b>700 000</b>	0	700 000	<b>10 938</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.	3 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	3 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 990 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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 bod

**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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	52			52	
<b>SUM</b>	<b>52</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/soverom, Stue/soverom, Kjøkken, Soverom		

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Det er avvik i fasade utifra hva som er byggemeldt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.tasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.tasje		Redskapsbod, Vedbod, 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  
*Kommentar:*

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	52	0
Uthus	0	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Jarand O Strømmevold	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	25	70		0	861.6 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Hølervassvegen 198

### Hjemmelshaver

Darell Glenn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Bukfyll mellom Barbroputten og Øvre Bukfyllvatnet på Bagn vestås i Sør Aurdal kommune. Eiendommen har sol og utsikt til nærområdet og Bjødalsfjellet. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet sommer som vinterstid, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til Bagn/E16 med alle fasiliteter er 18 km.

### Adkomstvei

Adkomst fra gruset vei med parkering ved hytte.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes.

### 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

Naturtomt i skrående terreng ved lauv/barskog ca 830 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 taksten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
450 000	2022	Gave

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et tvangsalg	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	09.07.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	05.08.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA2718>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

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

SØR-AURDAL KOMMUNE Plan, næring og utbygging		
Arkiv ID	Nullstill	
1372 5719		19 JUNI 2017
Ark.kode	25/70	Saksbeh. Bente
Behandling	Nei	Gradering

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

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

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

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

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?  Ja  Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

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

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Kommune
	25 70					Sør Aurdal
	Adresse	Postnr.	Poststed			
	Hølervassvegen 198	2930	Bagn			
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3					
	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)			
	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m <sup>2</sup> , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2					
	<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)					
<input type="checkbox"/> Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
<input type="checkbox"/> Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/> Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/> Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring		
<input type="checkbox"/> Annet:						
Planlagt bruk/formål	Beskriv					

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
	Navn på plan					
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på <a href="http://www.dibk.no">www.dibk.no</a> eller kontakt kommunen					

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Plassering av tiltaket	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Avstand	Minste avstand til nabogrense	5	m
	Minste avstand til annen bygning	10	m
	Minste avstand til midten av vei		m
Dette skal vises på situasjonsplanen			



Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
<b>Flom</b> (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
<b>Skred</b> (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
<b>Andre natur- og miljøforhold</b> (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
<b>Adkomst</b> vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>Overvann</b>	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	
<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</i>		
<b>Vannforsyning</b> pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	* Beskriv Brann og Belysning Vedlegg nr. Q -
<b>Avløp</b> pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -

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

Erklæring og underskrift		
<b>Tiltakshaver</b>		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Glenn Darell	Telefon (dagtid) 90885280	Mobiltelefon 90885280
Adresse Høgda v. 18	Postnr. 1482	Poststed Nittedal
Dato <del>14/5</del> 15-17	Underskrift Glenn Darell	E-post glenn.darell@flexisikring.no
Gjentas med blokkbokstaver GLENN DARELL	Eventuelt organisasjonsnr.	



**Sør-Aurdal kommune**

## Ferdigattest

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

JpID: 21/13016

Tiltaks haver:  
Glenn Darell  
Høgdaveien 18  
1482 NITTEDAL

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr./Bruksnr. 25/70	Festenr.	Seksjonsnr.
-----------	----------------------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art  
Tilbygg hytte og riving av uthus og oppføring av nytt.

Vedtaksdato	Saksnr
10.07.2017	078/17

Dato for søknad om ferdigattest:	26.10.2021
----------------------------------	------------

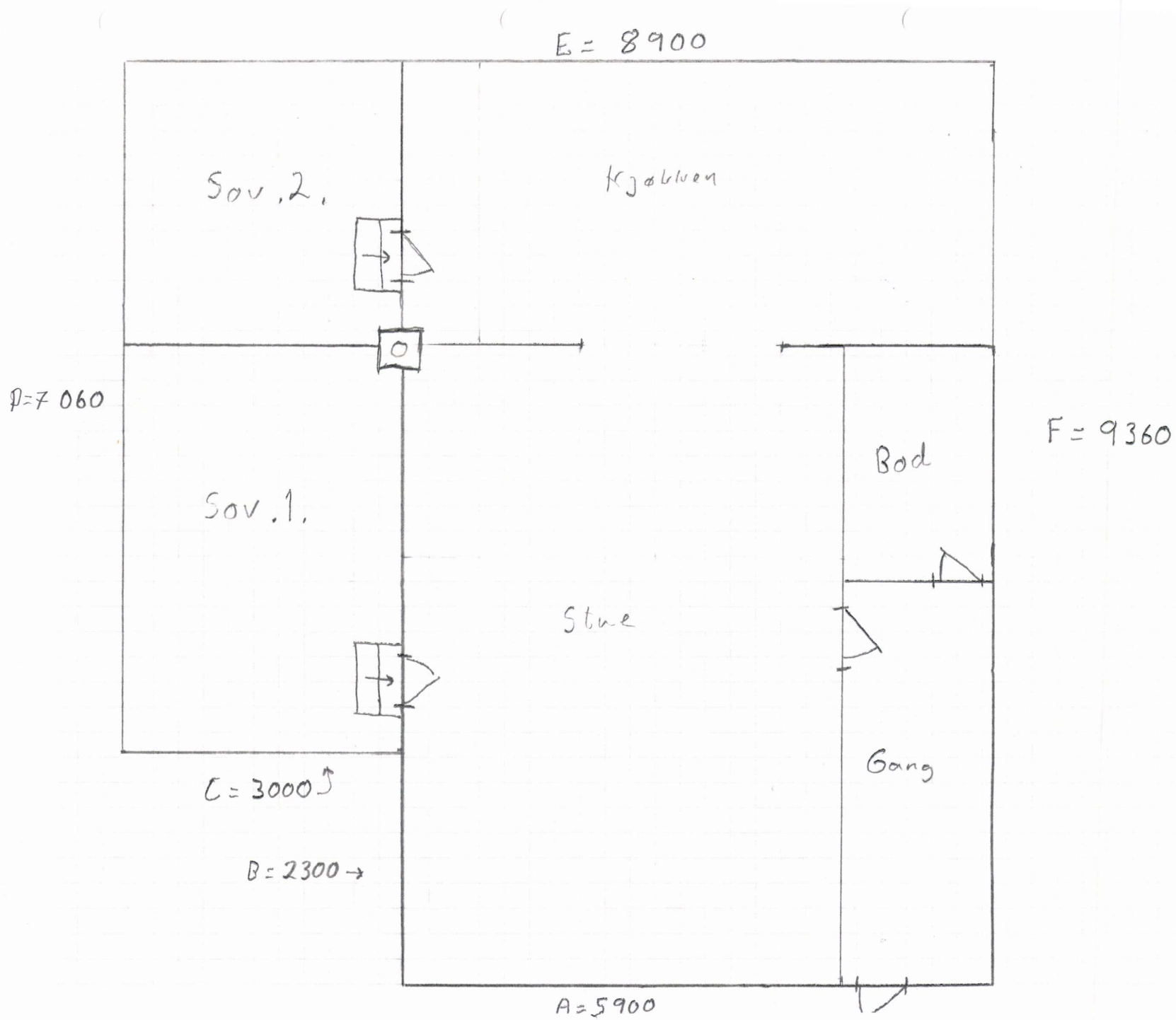
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1, §20-3, §20-4).

#### Merknader:

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

Sted	Dato	Underskrift
Bagn,	12.11.2021	Mikael Franzén Rønningen
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



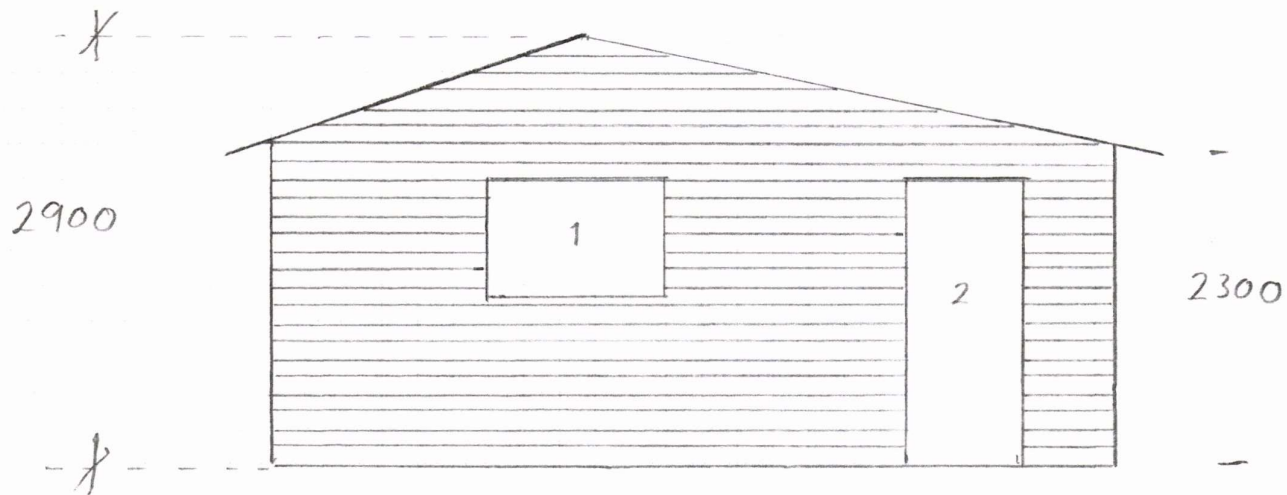


Fløttet ferdig m/Tilbrygg

(7)

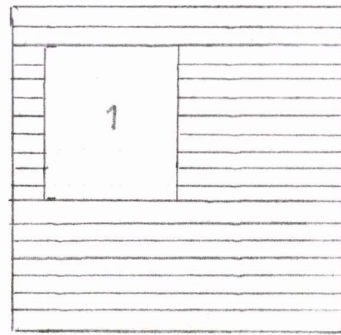
1 = Vindu 1460 x 900

2 = Dør 900 x 2000



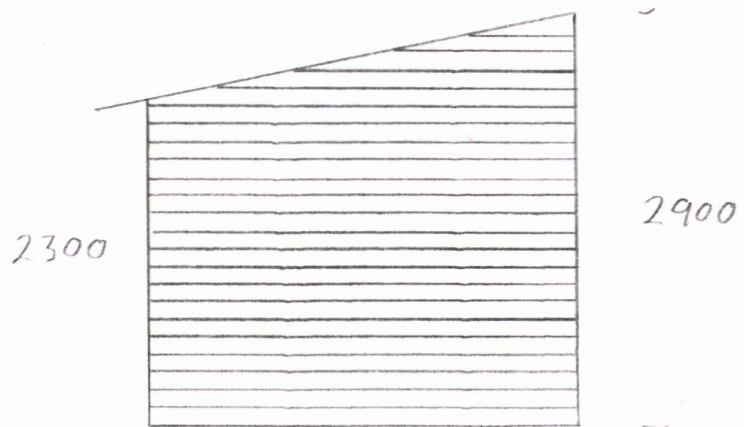
Vegg A = 5900

1 = Vindu 1000 x 1100



2300

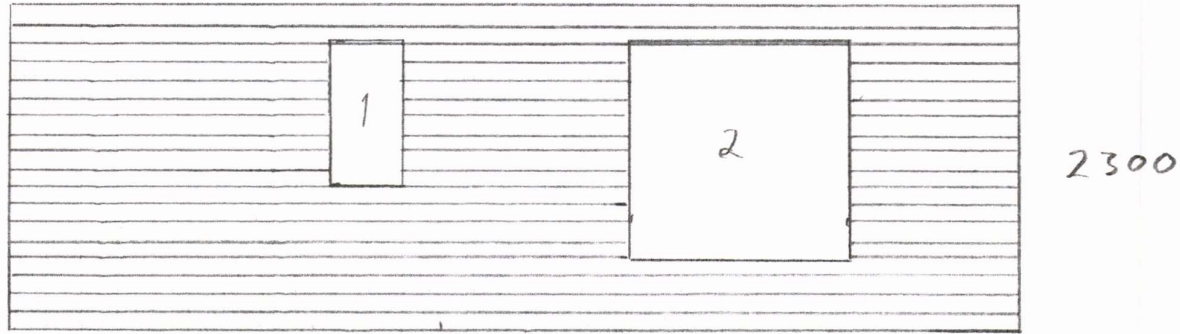
Vegg B = 2300



Vegg C = 3000

1 = Vindu 500 x 1000

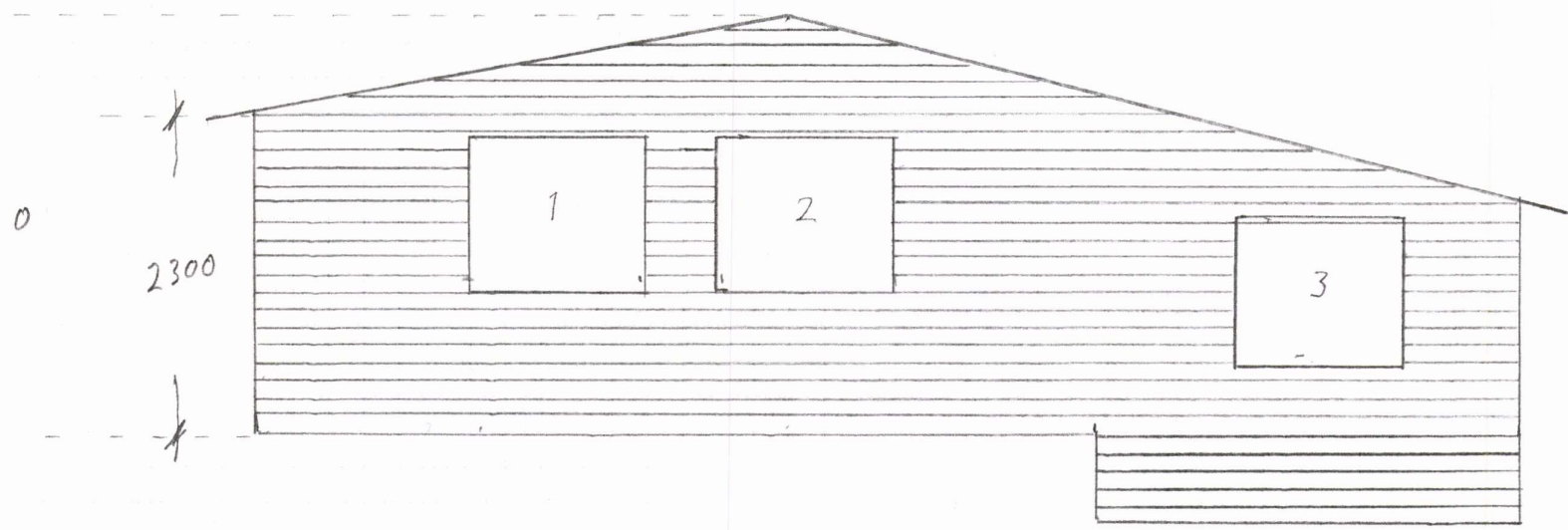
2 = Vindu 1500 x 1500



Vegg D = 7060

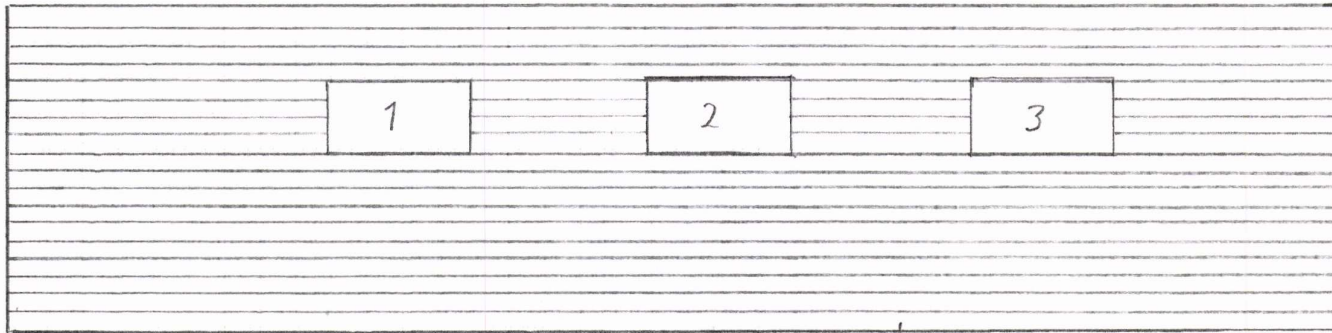


1 }  
2 } = Vinda 1200 x 1100  
3 }

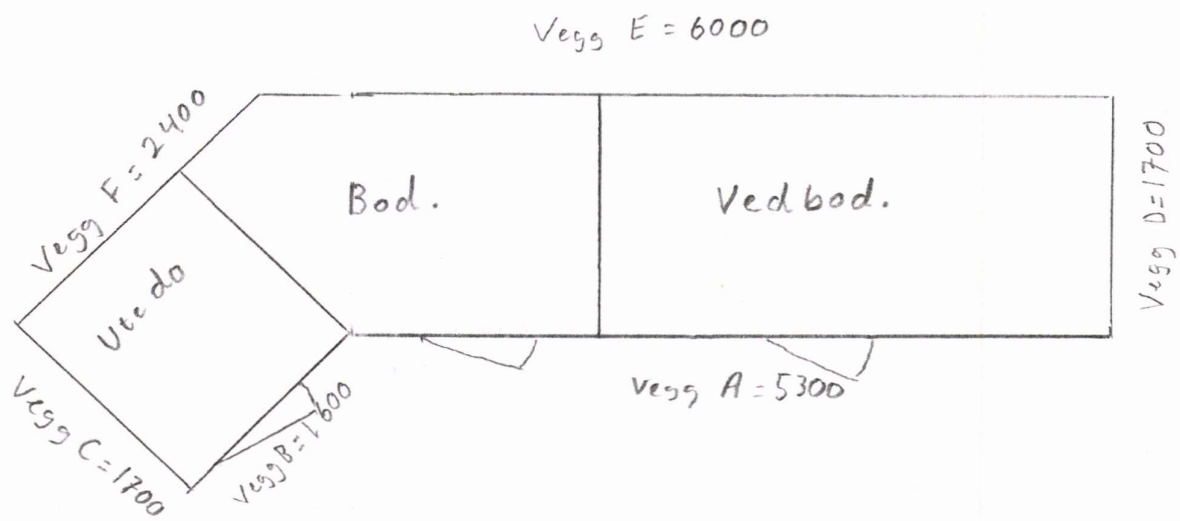


Vegg E = 8900

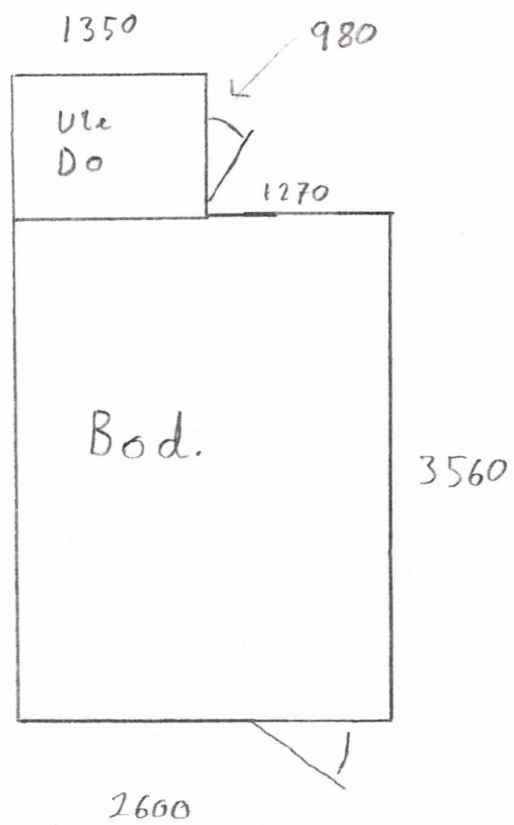
$$\left. \begin{array}{l} 1 \\ 2 \\ 3 \end{array} \right\} = \text{Vinda } 1000+500$$



$$\text{Vegg } F = 9360$$

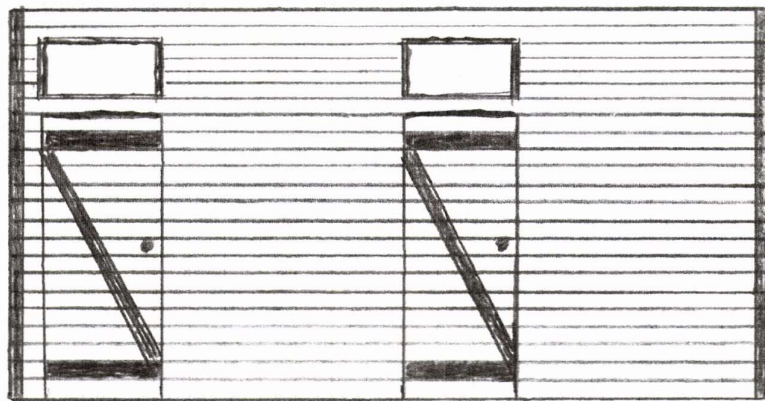


Ny utebod



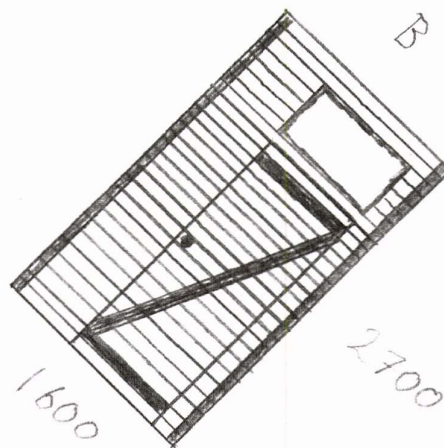
A

2700



5300

B

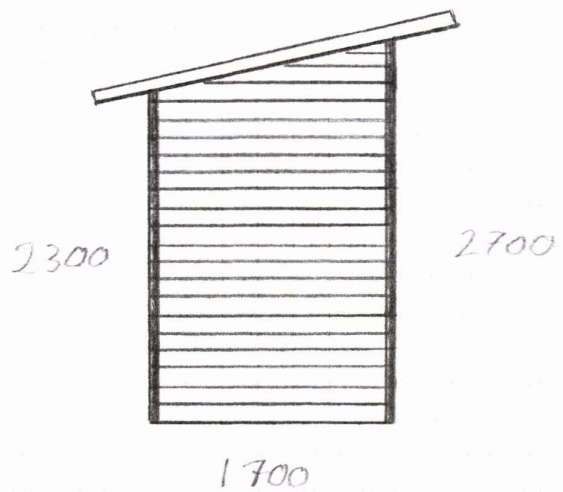


1600

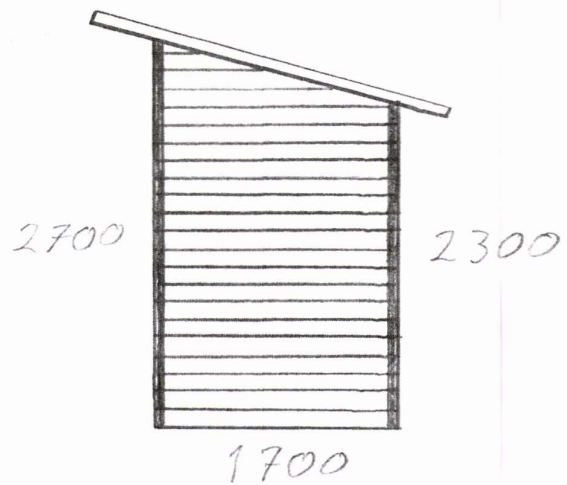
2700

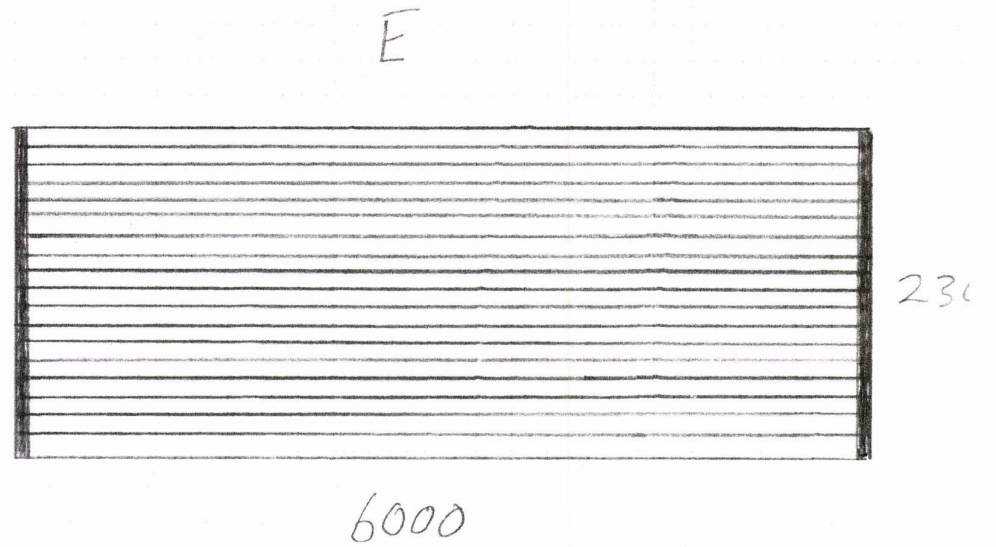
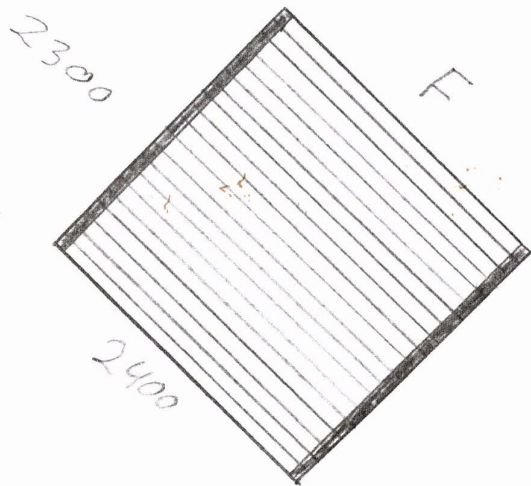


C



D

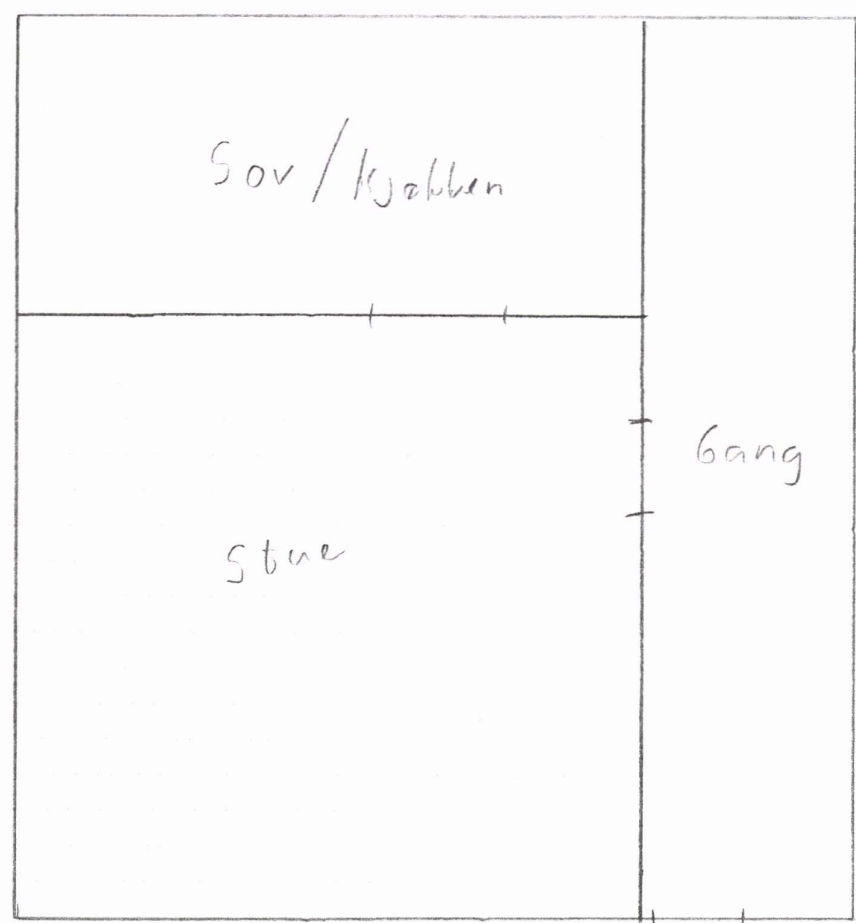






Hylla pr. dagsdato

C = 5900



B = 6360

Sov / Kjøkken

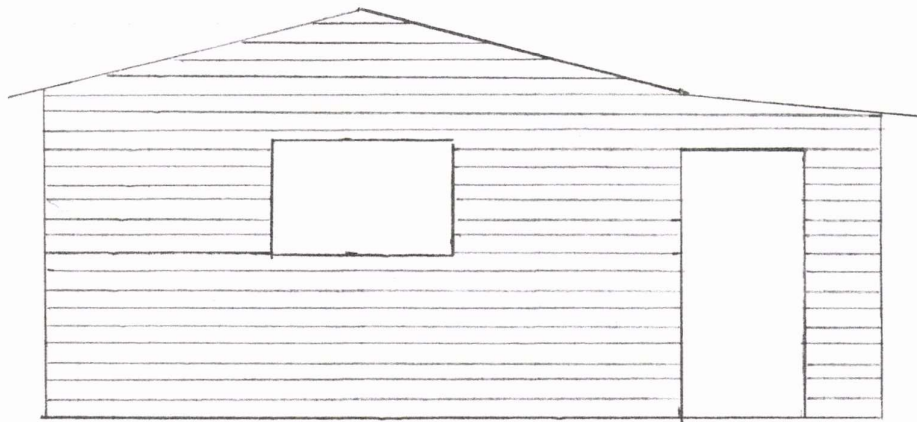
Stue

Gang

D = 6360

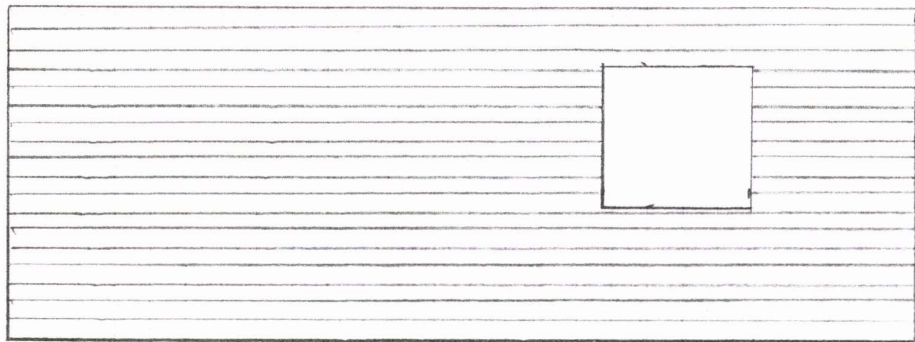
A = 5900

5

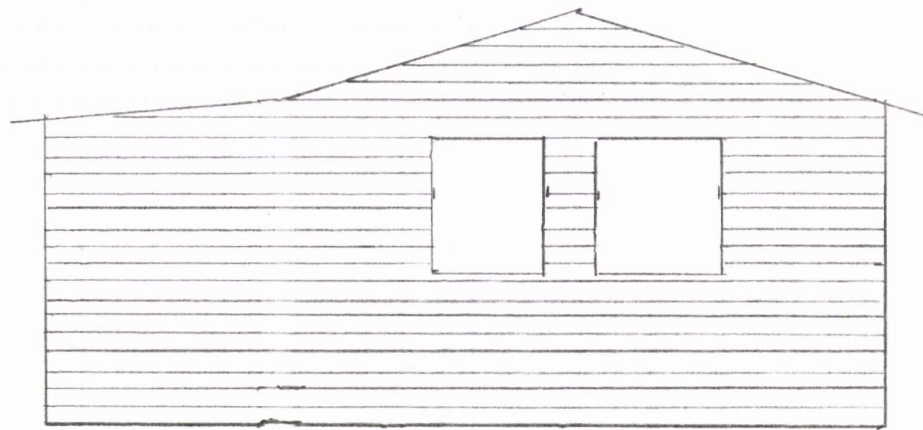


$A = 5900$

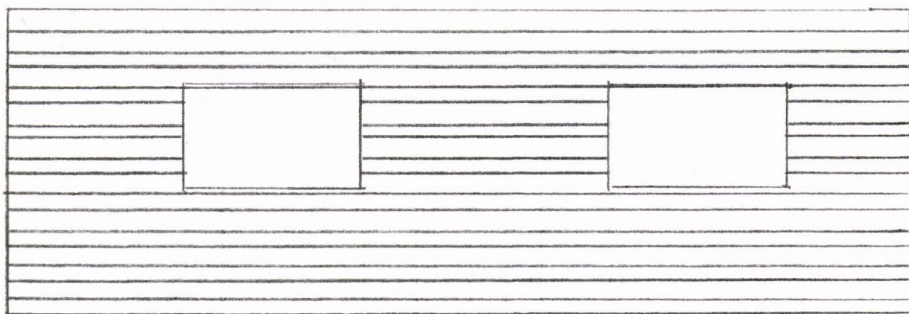




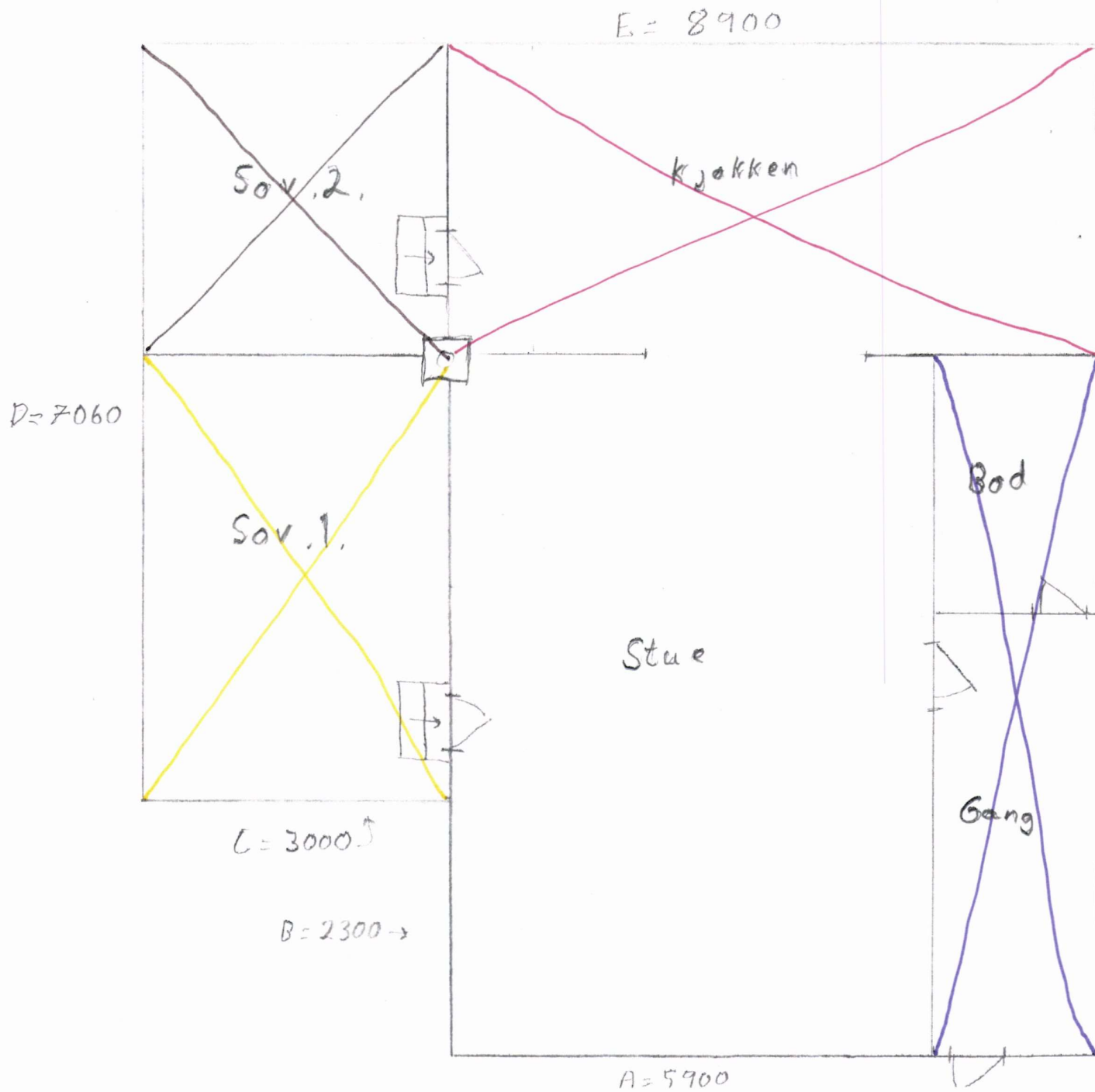
B = 6360



C = 5900



D = 6360



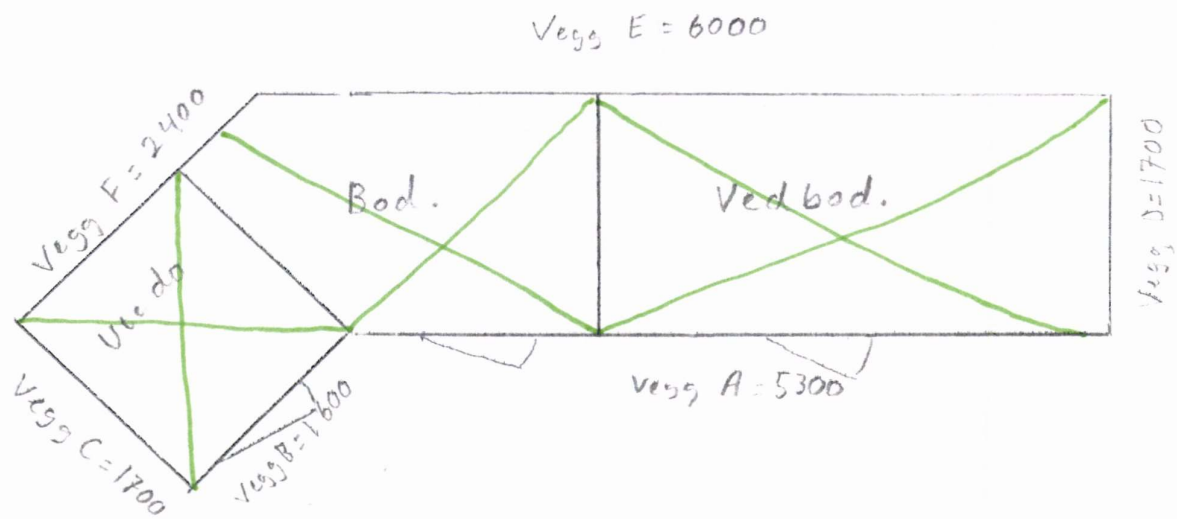
- = Gang/Bad ca 10 kw
- = Kjøkken ca 17 kw
- = Soverom ca 9 kw
- = Soverom ca 12 kw

F = 9360

● + ● + ● = Tilbygg.

Tilbygg

● = N<sub>y</sub> utebod / utædo ca 13 kw

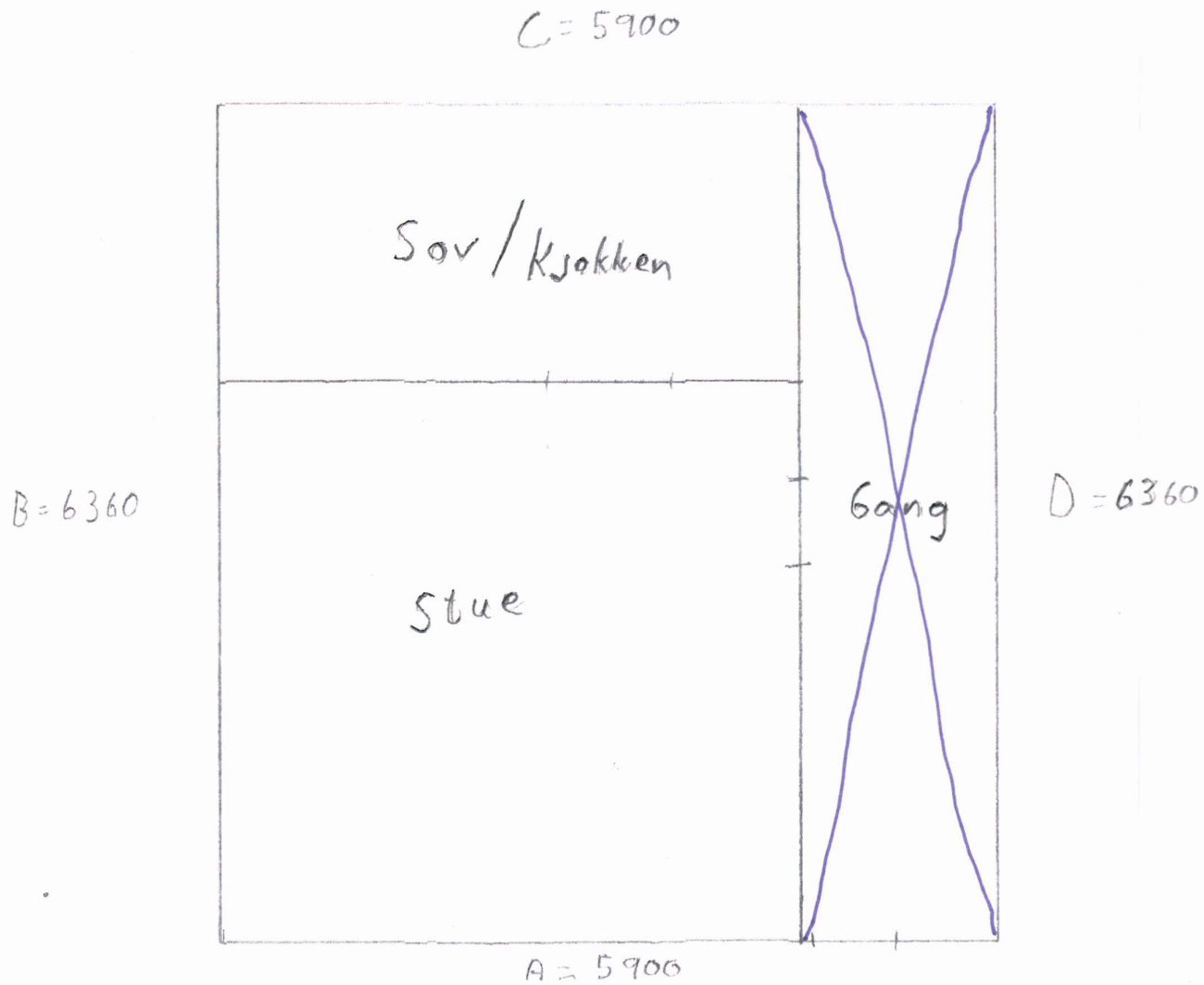


N<sub>y</sub> bod

(2)



● = Eksisterende Svalegang ca 10 kw



Hyller pr. dør/dato

3



**Sør-Aurdal kommune**  
**Saksframlegg – delegert sak**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>
Rådmannen - plansak	10.07.2017	078/17

---

<b>ArkivsakID</b>	<b>JournalID</b>	<b>Klassering</b>	<b>Saksbehandler</b>
17/1372	17/6527	25/70, L42	Bente Lindahl

---

**25/70 Tilbygg hytte og rive gammelt uthus og sette opp nytt,  
Hølervassvegen 198**

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 a) godkjennes søknaden på etterfølgende betingelser og forutsetninger.

1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og SAK kap III.
2. Søknad om ferdigattest må innsendes før tiltaket tas i bruk.
3. Saksbehandlingsgebyret må være innbetalt før byggestart.

**Hjemmel:** § A-04 i delegasjonsreglementet av 29.09.94.  
Myndighet ihht rådmannens videredelegasjon.

Sør-Aurdal kommune, 10.07.2017

Bente Lindahl  
byggesaksbehandler

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

**Rett utskrift:**

---

**Kopi til:**

Glenn Darell

Høgdaiveien 18

1482 NITTEDAL

## Saksopplysninger:

Det foreligger søknad om riving av uthus og oppføring av nytt, samt tilbygg til fritidsbolig på eiendommen 25/70, registrert hos oss 19.06.2017. Søknaden inneholder nødvendige tegninger og andre tekniske opplysninger. Nabovarsel er utsendt.

## Vurdering:

Eiendommen ligger ved Barbroputten, i LNFR-område i kommuneplanens arealdel. I slike områder er det ikke tillatt med oppføring av bygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, uten søknad om dispensasjon iht. pbl. § 19 for politisk behandling. Det er imidlertid praksis å tillate mindre utvidelser og lignende, uten slik behandling. Denne saken synes å tilhøre denne kategorien.

Eiendommen er tidligere bebygd med uthus og fritidsbolig. Her kan det tillates et totalt BRA på 150 m<sup>2</sup>. Søknaden gjelder tilbygg på eksisterende bygg som innebærer utvidelse mot nordvest, nordøst og sørvest, og gir en økning av BRA på 60.8 m<sup>2</sup>. Dette gir et samlet BRA på eiendommen som anses å være innenfor grensene for bestemmelsene i planen. Det forutsettes at utførelsen av tiltaket står i stil med eksisterende bebyggelse og utvendige farger.

Situasjonskart viser plassering av tiltaket, og det forutsettes at avstand til nabogrenser er minst 4 meter, alternativt må bekreftelse fra nabo innhentes.

Det foreligger ingen merknader fra de informerte naboene.

Godkjenning av selve søknaden kan anbefales.

## Generelle opplysninger :

Eiendommens navn, gnr. og bnr	25/70	
Tiltakshaver	Glenn Darell	
Adresse	Høgdeveien 18 1482 NITTEDAL	
Tiltakets art	Riving, nytt bygg, tilbygg	
Byggets art	Fritidsbolig	
Bruksareal (BRA)	60,84 m <sup>2</sup> tilbygg + 26 m <sup>2</sup> eksisterende (regnet ut fra tegninger)	
Bebygd areal (BYA)	50,84 m <sup>2</sup> tilbygg + 26 m <sup>2</sup> eksisterende (regnet ut fra tegninger)	
Beliggenhet	Bagn Vestås	
Behandlingsgebyr	Søknad om tiltak	kr. 4.650,-
	<b>Totalt gebyr</b>	<b>kr. 4.650,-</b>

# Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

Nullstill



Til (nabo/gjenboer)  
 Odny Solveig Hattland  
 Sagbeien 195  
 1414 Trollåsen

Som eier/fester av:  
 Gnr. 25 | Bnr. 5 | Festenr. | Seksjonsnr.  
 Eiendommens adresse  
 Hølervassvegen 204

Tiltak på eiendommen:  
 Gnr. 25 | Bnr. 70 | Festenr. | Seksjonsnr.  
 Eiendommens adresse  
 Hølervassvegen 198  
 Postnr. 2930 | Poststed Bagn  
 Kommune Ser Aurdal  
 Eier/fester Glenn og Annbritt Darell

Det varsles herved om

Nybygg     Anlegg     Endring av fasade     Riving  
 Påbygg/tilbygg     Skilt/reklame     Innhegning mot veg     Bruksendring  
 Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg     Antennesystem     Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste     Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

Plan- og bygningsloven med forskrifter     Kommunale vedtekter     Arealplaner     Vegloven    Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan     Reguleringsplan     Bebyggelsesplan

Navn på plan

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Rive gammelt uthus og sette opp nytt høyere opp mot døre. (se vedlegg), ca 2 meter fra tomtegrensen. Bygge på hytta og kle igjen svalegang. (se vedlegg).

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver

Kontaktperson, navn: Glenn Darell | E-post: glenn.darell@flexisikring.no | Telefon: 90885280 | Mobil: 90885280

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn: Glenn Darell | Postadresse: Høgdaaveien 18  
 Postnr. 1482 | Poststed: Nittedal | E-post: glenn.darell@flexisikring.no

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	6 - 7	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	8 -	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted: Nittedal | Dato: 21/5-2017 | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver: Glenn Darell

Gjentas med blokkbokstaver: GLENN DARELL

745277



**Nittedal Post i Butikk**

Bunnpris Nittedal

Postboks 38

1486 Nittedal

Org.nr. 913786556 MVA

Ant.	Varetekst.	Beløp MVA
*	1 Rek Store Innland ( ODNY SOLVEIG HALTLAND) ( SAGVEIEN 95) ( 1414) ( TROLLASEN) (Vekt Manuell:0,145 kg) (Destinasjon:Norge) (Nr.:RR148603158N0)	kr 200,00 25%

Total kr 200,00

Kortbetaling kr 200,00

Mva sat	Grunnlag	Mva sum
25%	kr 160,00	kr 40,00

Bax: 14282815-546584 Resp.: 00  
2017-05-22 18:04 Overf.: 879

BankAxept KJØP  
\*\*\*\* \*1702-1 NOK 200,00  
AID: D5780000021010  
TUR: 8000048000 GODKJENT  
TSI: 6800  
Ref.: 633161 025314 IA1

\* Solgt på vegne av Posten Norge AS

Org.nr. 984661185 MVA

Bongnr. 47-18525-1-2508094-3

Dato Tid Kasse  
22.05.2017 18:04:35 KASSE1

Signatur : \_\_\_\_\_

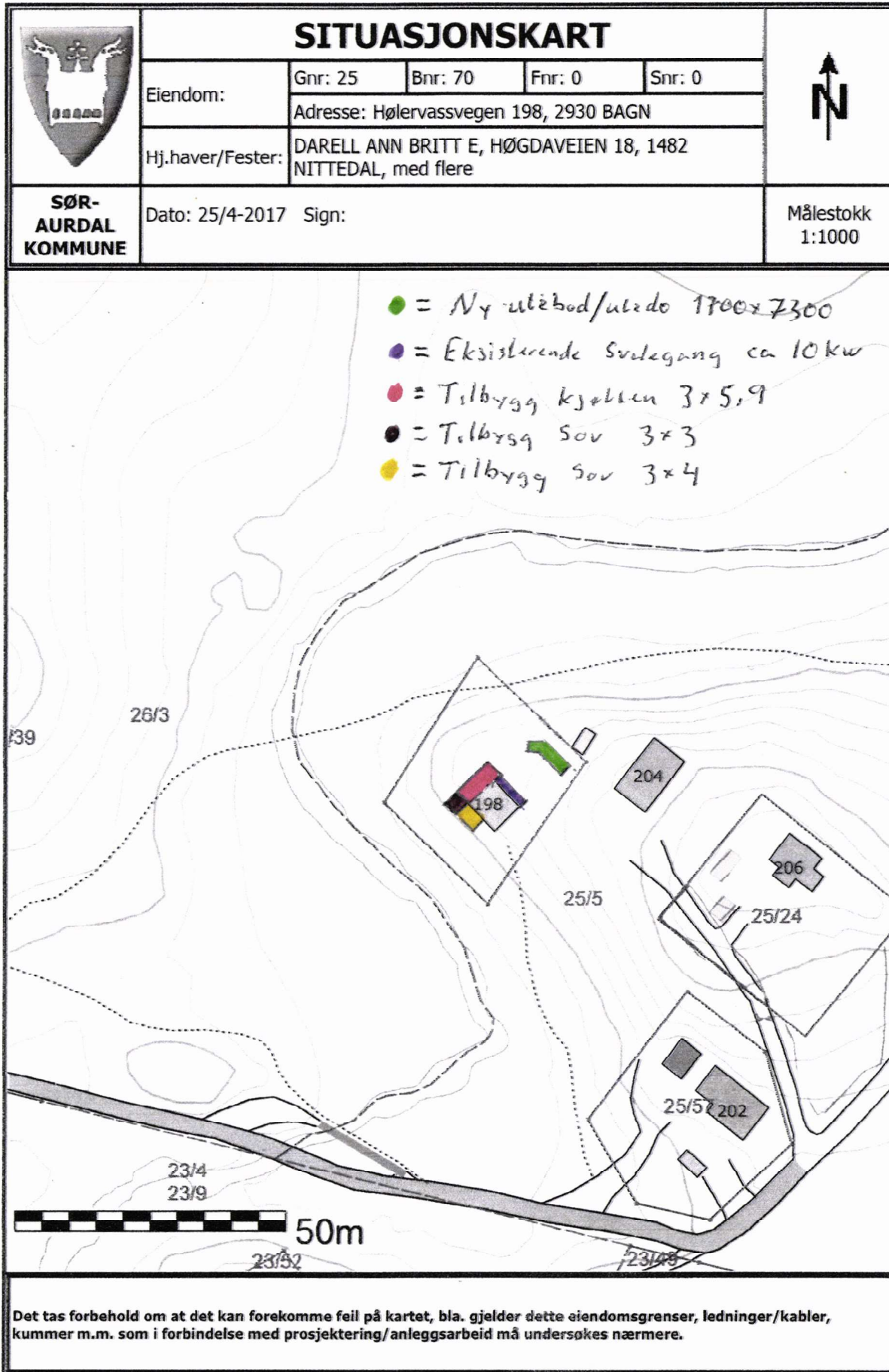


47-18525-1-2508094-3



Plan på 25.70

①



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

- Ny utebod mål 1700 x 7300 oppføres i lik utførelse som utebod på tomt 25.5 (Odny Hattland) og settes 2 meter inn i hjørnet på tomt 25.70.

Vedlegg:

- Eksisterende halvt innbygd svalegang som har vært der i ca 35 år inkluderes i hytta og kles helt igjen, 10 kvadrat.

Vedlegg:

- Tilbygg kjøkken 17 kvadrat.

Vedlegg:

- Tilbygg soverom 9 kvadrat.

Vedlegg:

- Tilbygg soverom 12 kvadrat.

Vedlegg:

- Rives

Vedlegg:

Hytter ferdig m/Tilbygg

7

$F = 9360$

$E = 8900$

Kjøkken

Bod

Gang

Stue

$A = 5900$

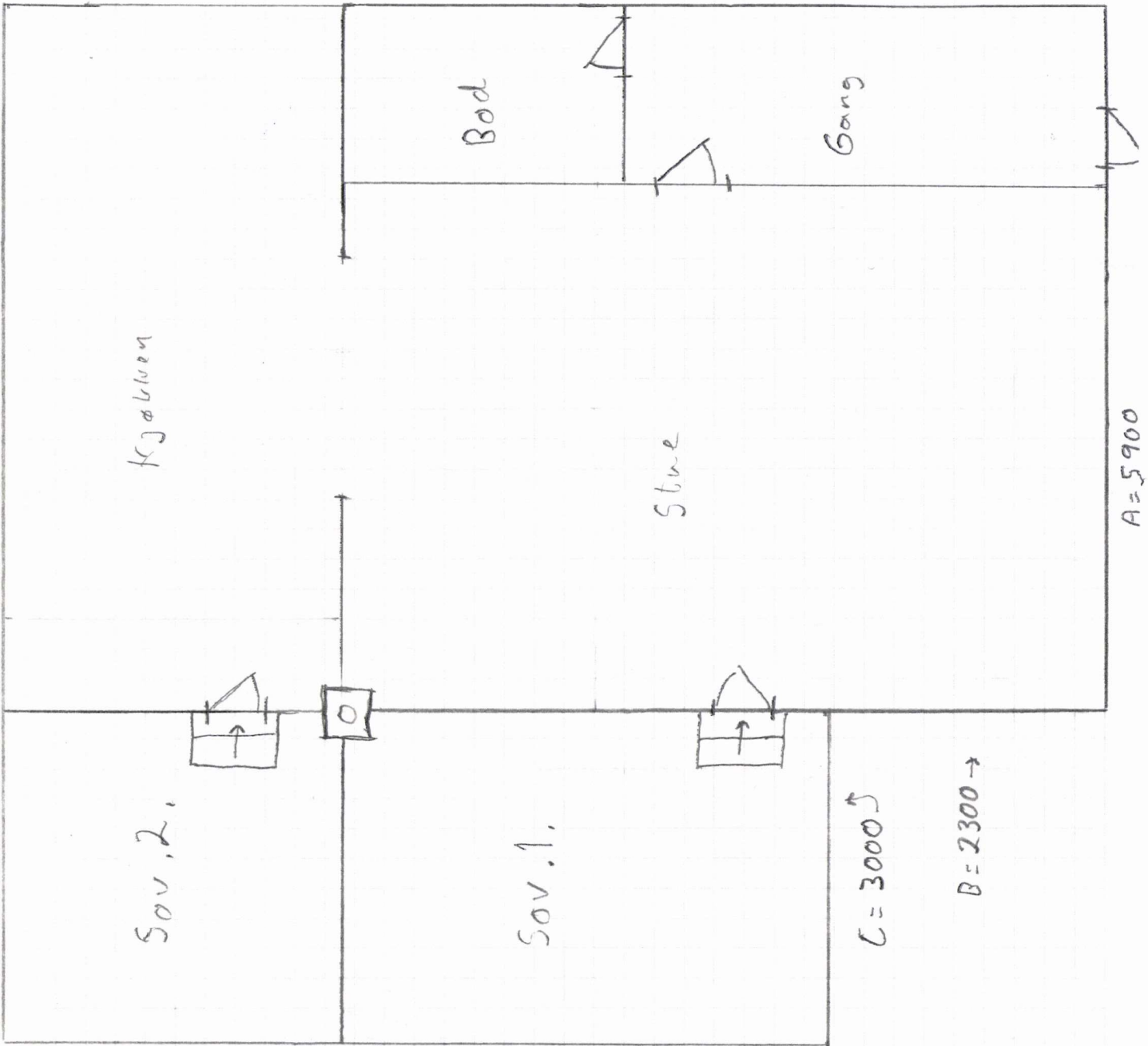
Sov. 2.

Sov. 1.

$C = 3000$

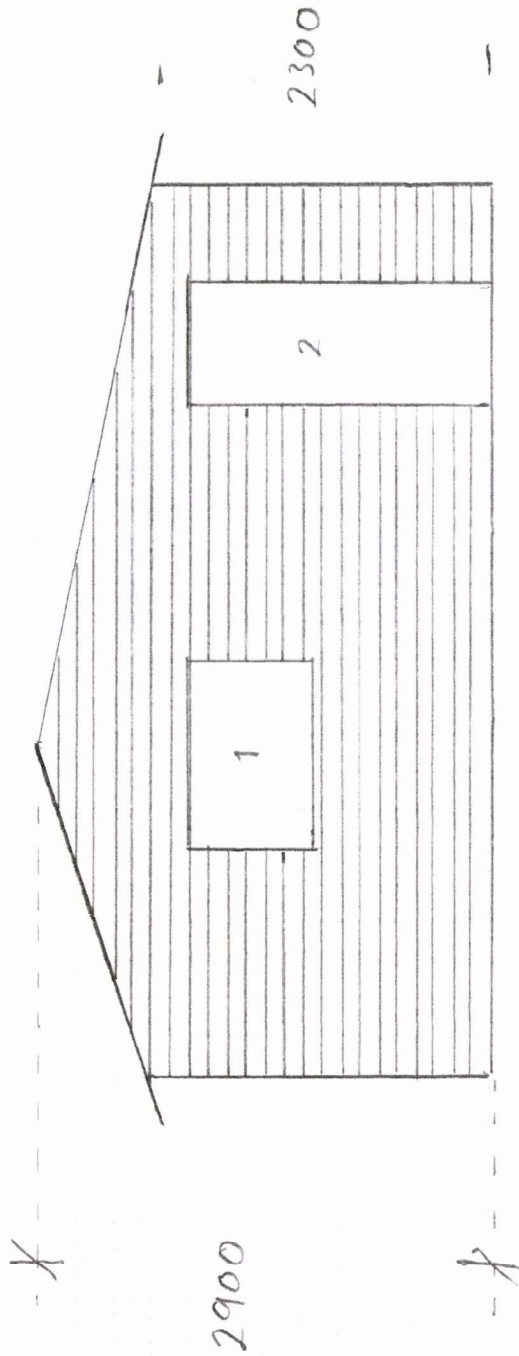
$B = 2300 \rightarrow$

$D = 7060$



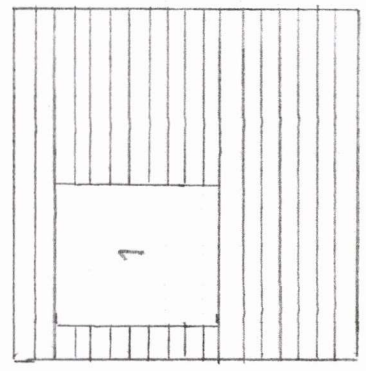
1 = Vinda 1460 x 900

2 = Dør 900 x 1000



Vegg A = 5900

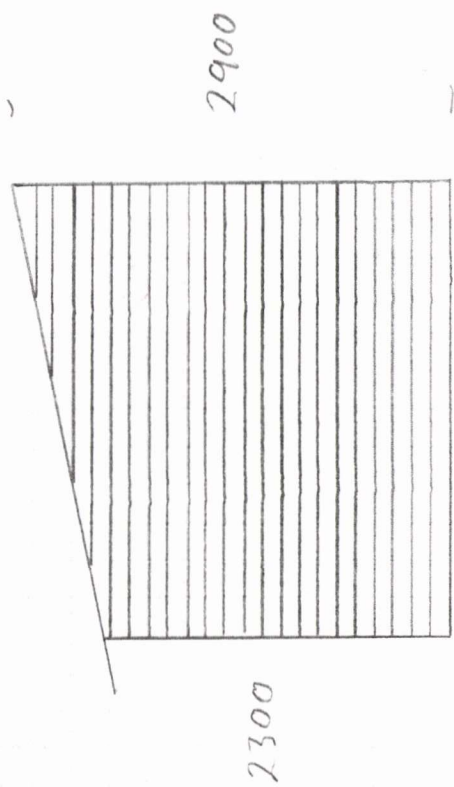
$$1 = \text{Vindu } 1000 \times 1100$$



2300

$$\text{Vegg } B = 2300$$

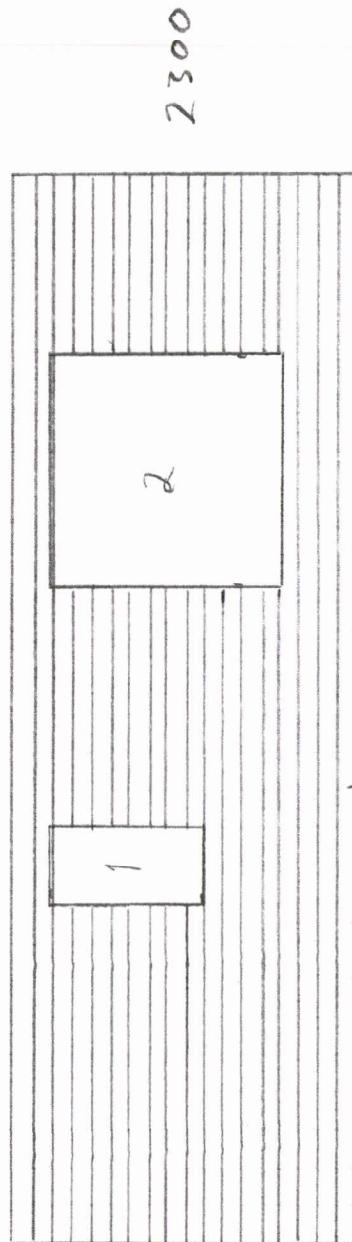




Vegg C = 3000

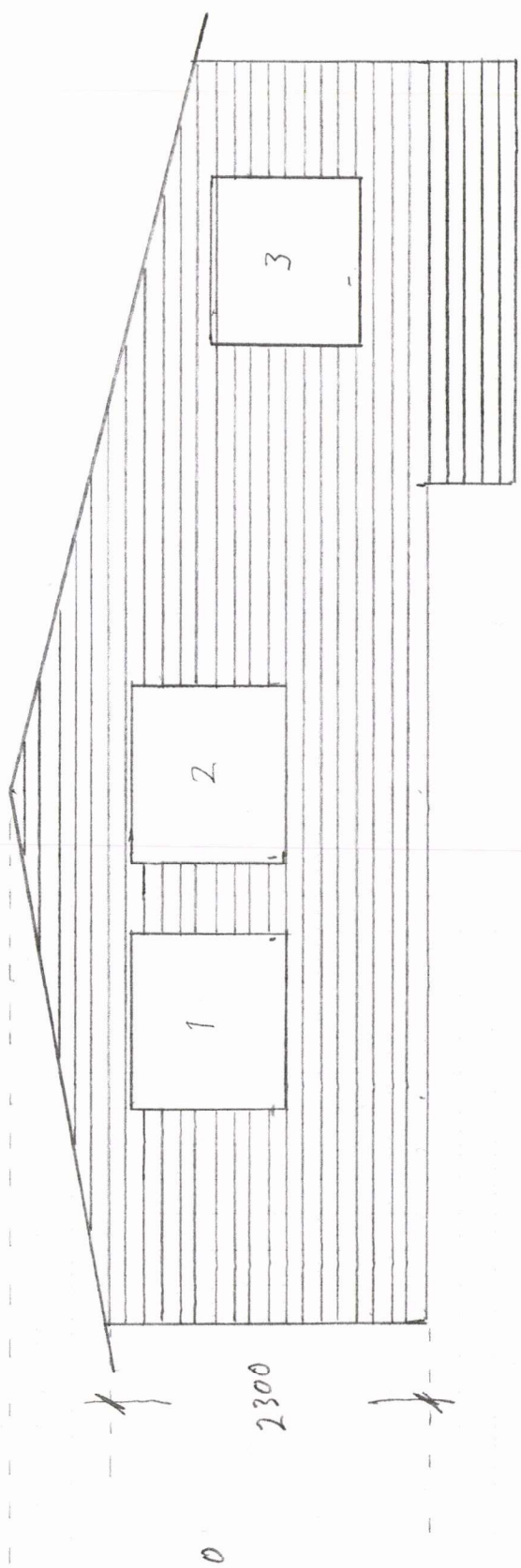
$$1 = Vinda \ 500 \times 1000$$

$$2 = Vinda \ 1500 \times 1500$$



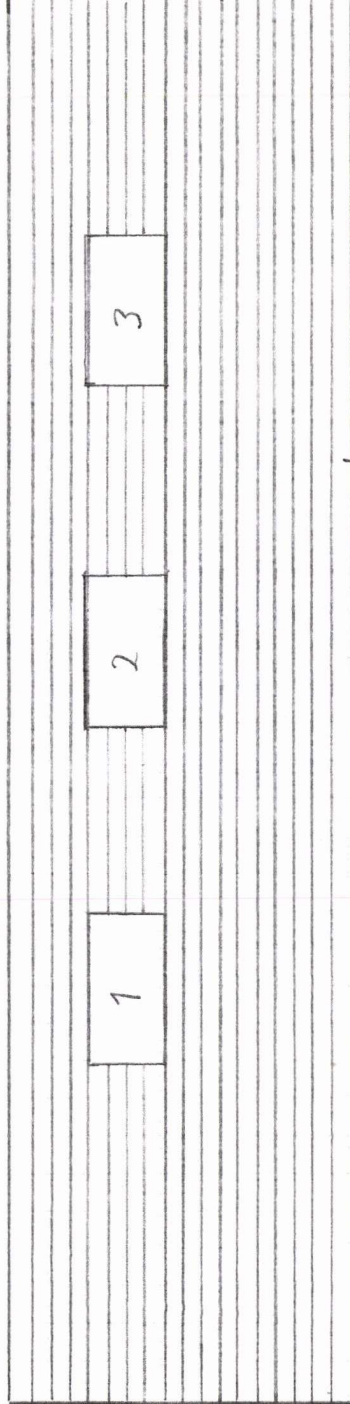
$$Vegg \ D = 7060$$

1 }  
 2 } = Vinda 1200 x 1100  
 3 }



Vegg E = 8900

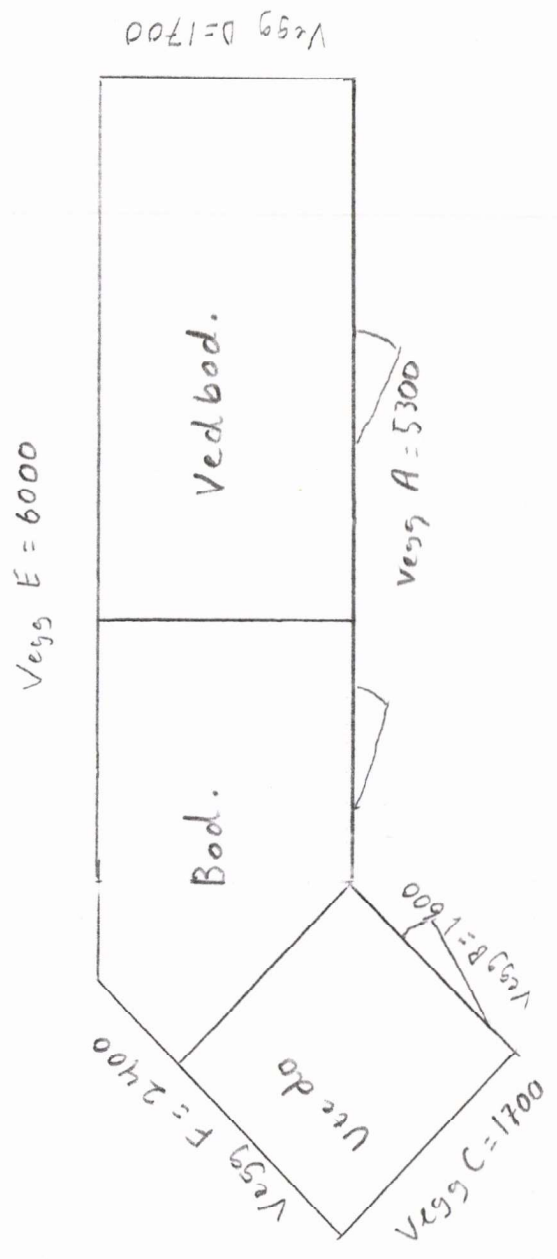
$$\left. \begin{array}{l} 1 \\ 2 \\ 3 \end{array} \right\} = V_{inda} \quad 1000 \times 500$$



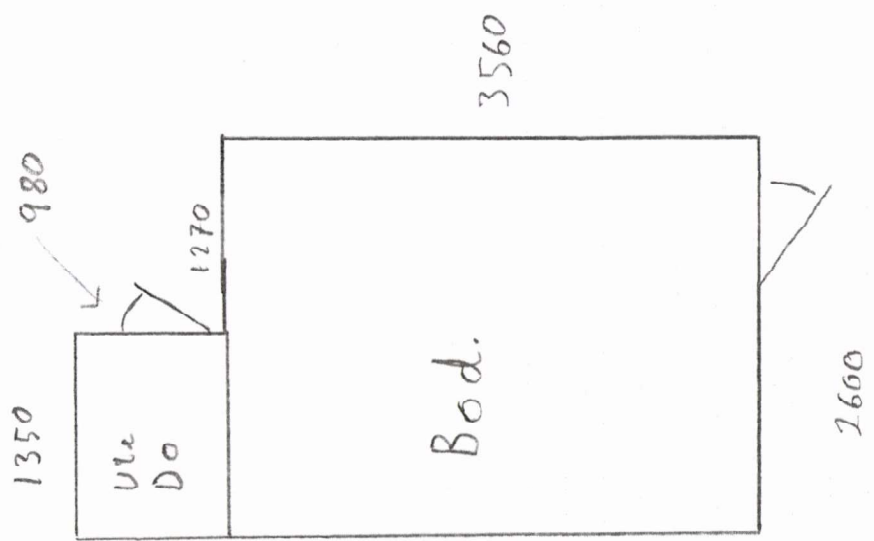
$$V_{egg} F = 9360$$

Ny utebod

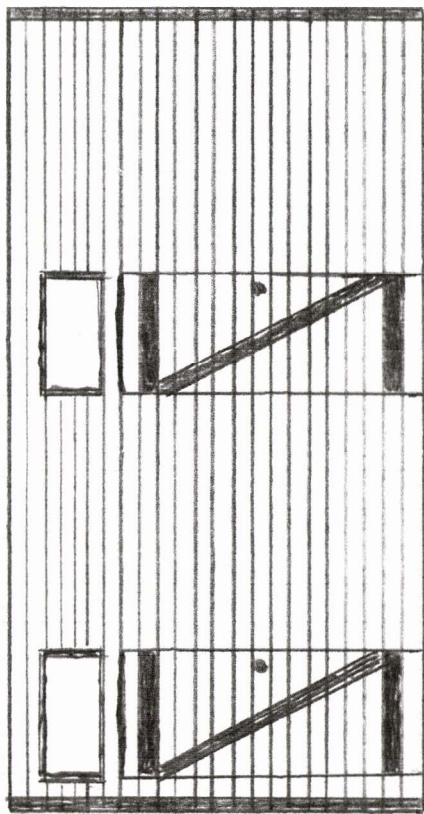
6







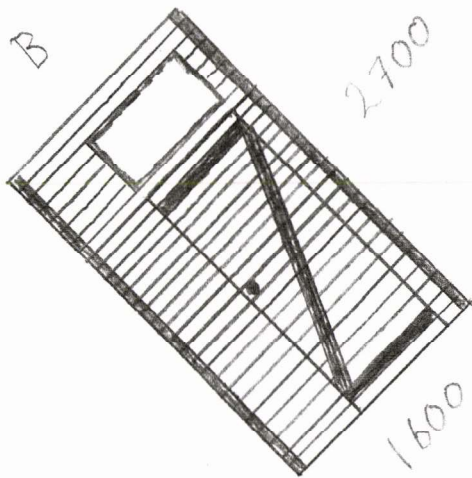
A



2700

5300

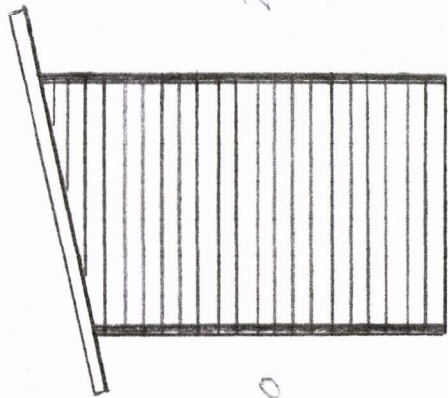
B



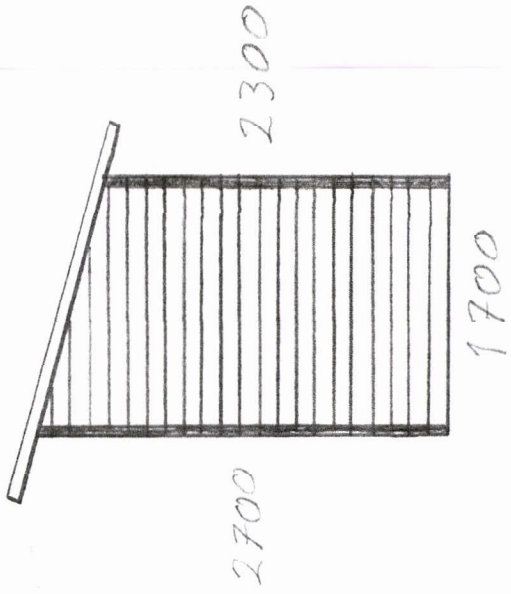
2700

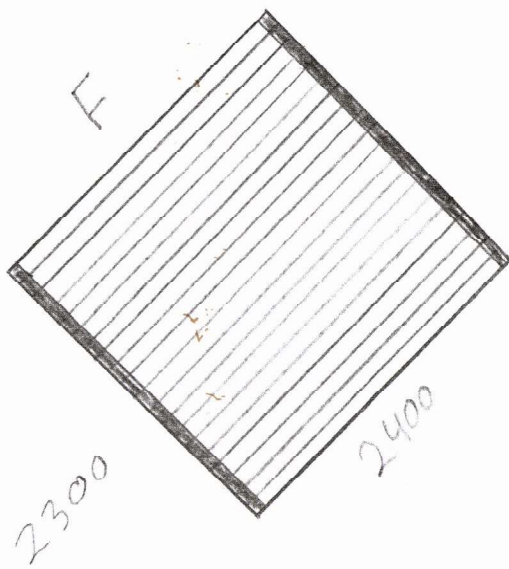
1600

C

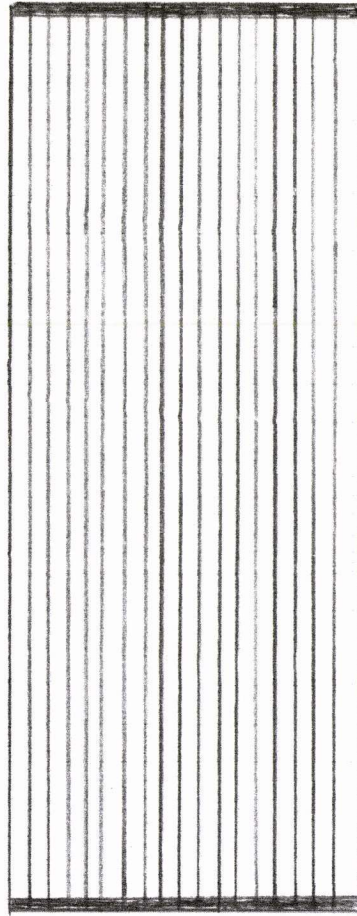


D





E



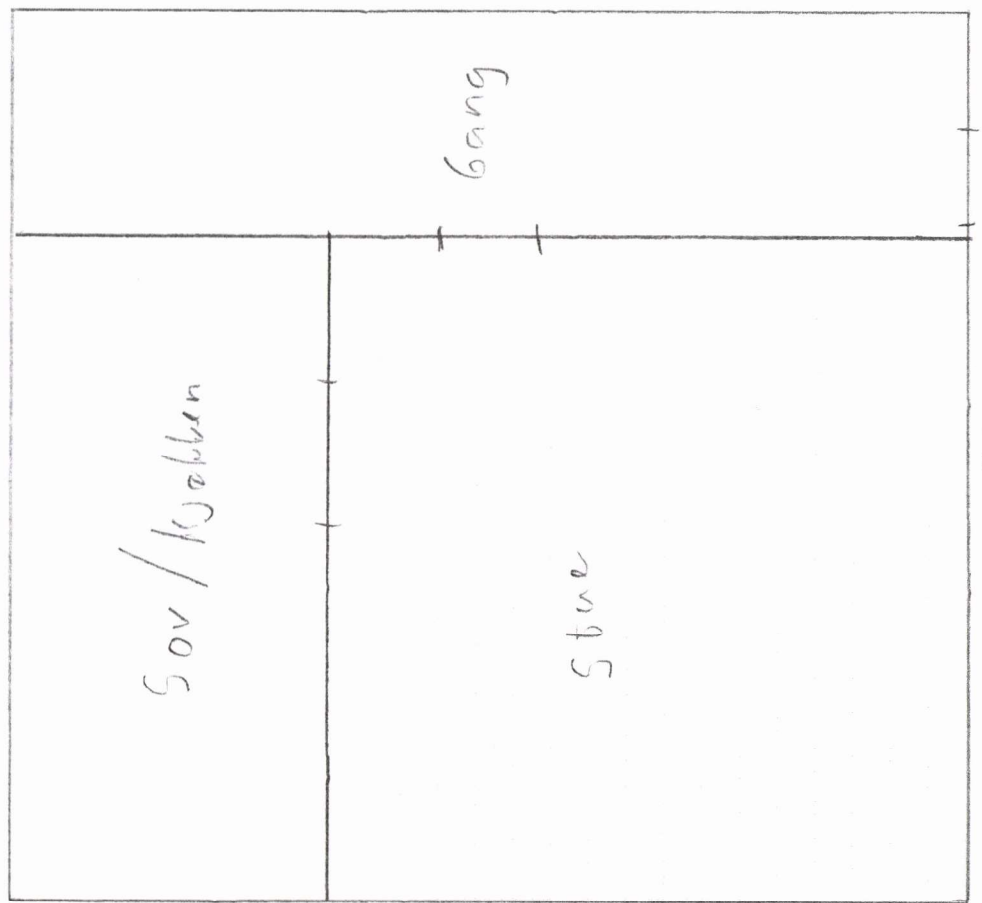
231

6000

Hytte pr. dags dato

5

$C = 5900$

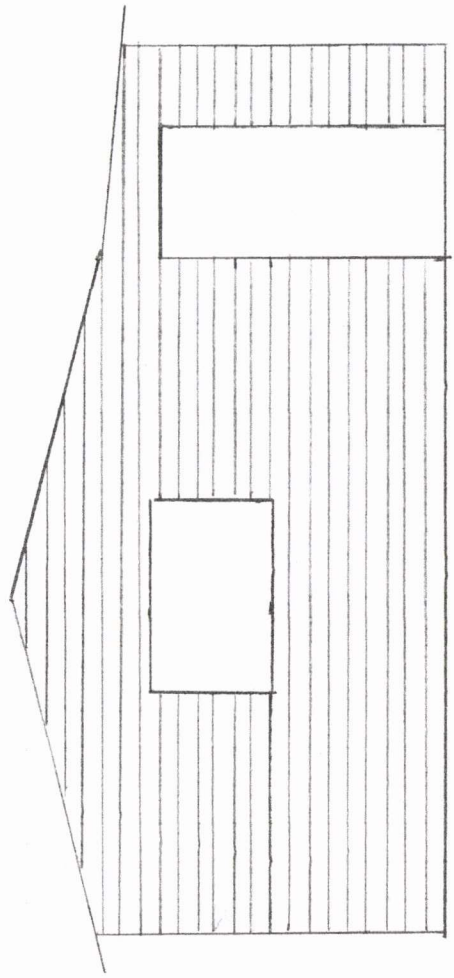


$D = 6360$

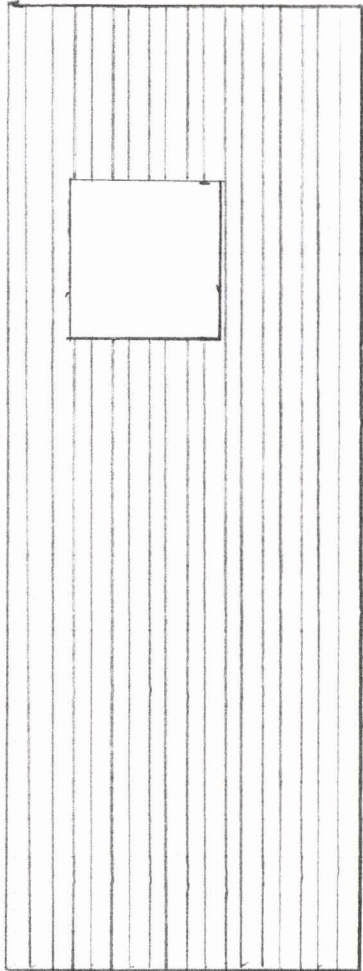
$B = 6360$

$A = 5900$

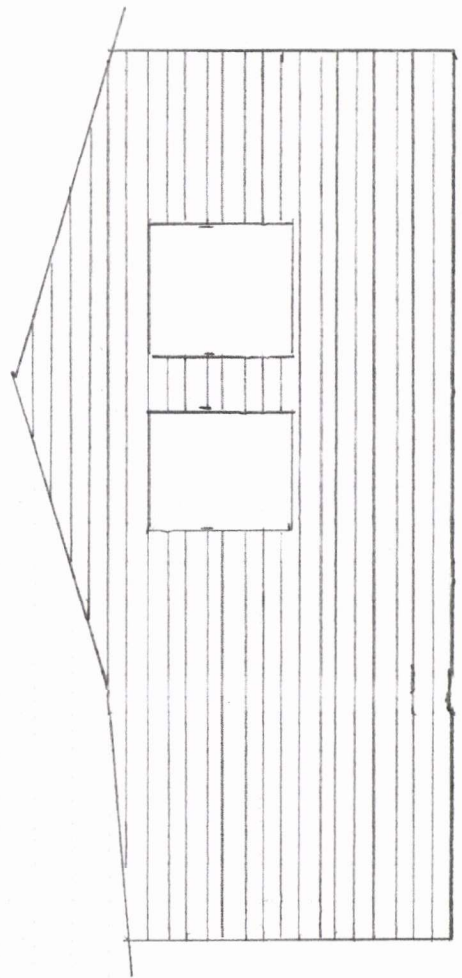




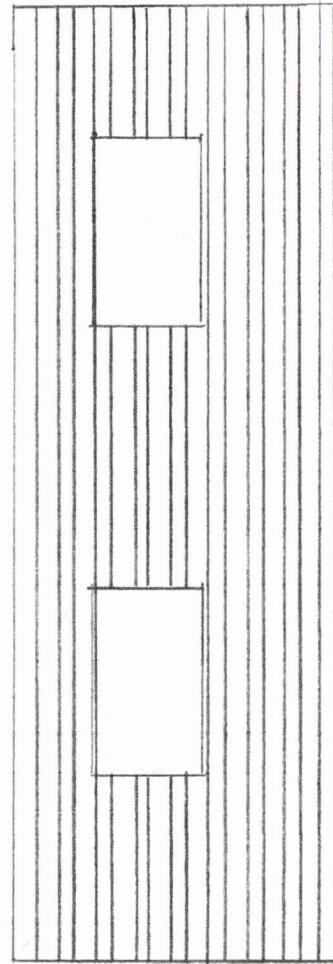
$$A = 5900$$



B = 6360

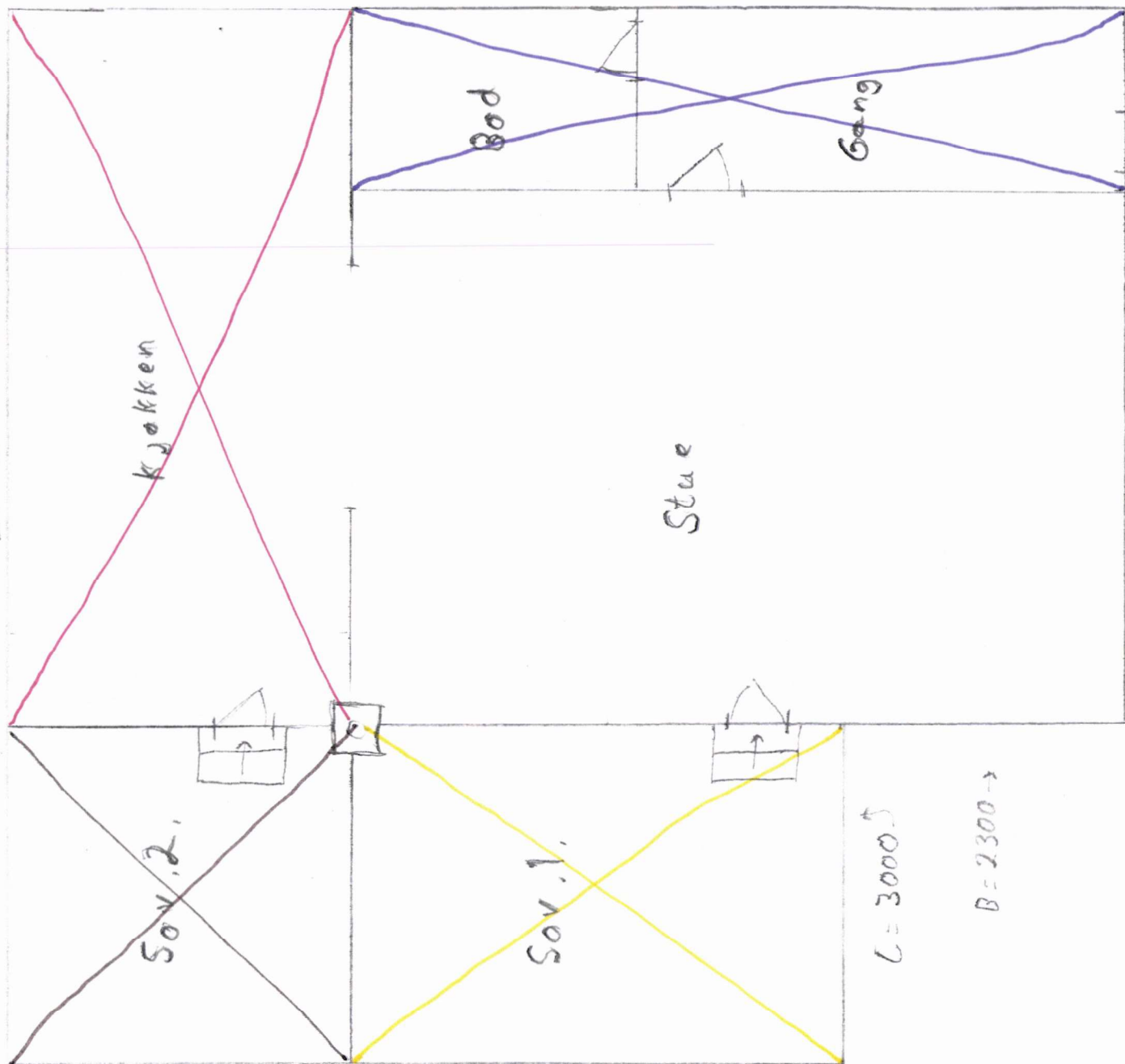


C = 5900



D = 6360

E = 8900



Kjøkken

Sov. 2.

Sov. 1.

Stue

Bad

Gang

D = 7060

C = 3000

B = 2300 →

A = 5900

- = Gang/Bod ca 10 kw
- = Kjøkken ca 17 kw
- = Sovrom ca 9 kw
- = Sovrom ca 12 kw

F = 9360

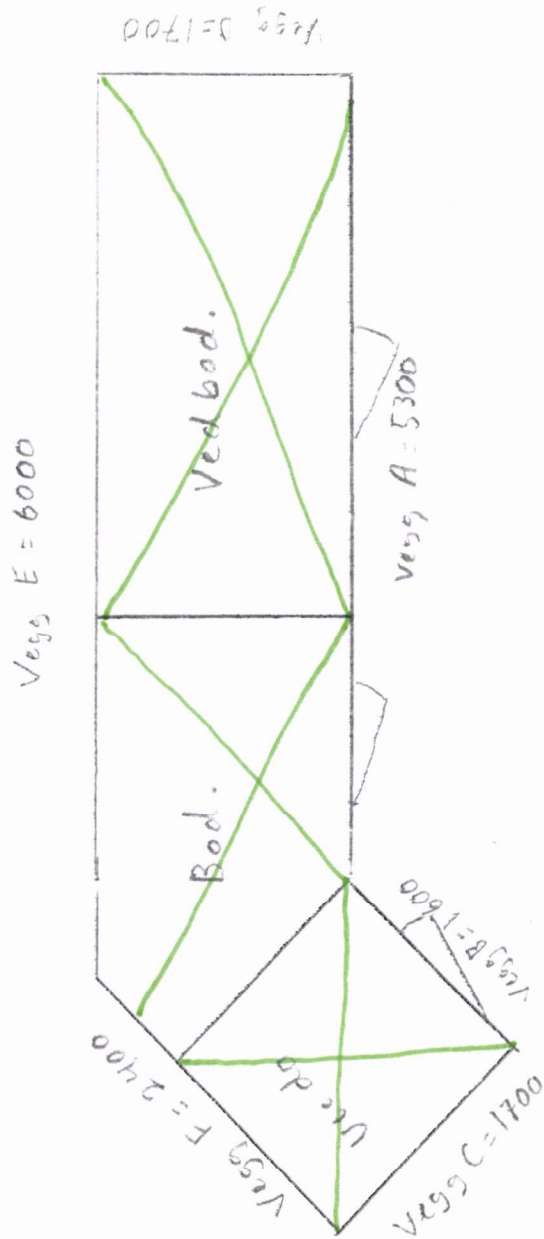
T, 1,6799

● + ● = Tilbygg.

Ny bod

(2)

● = Ny utebod / utz do ca 13 kw



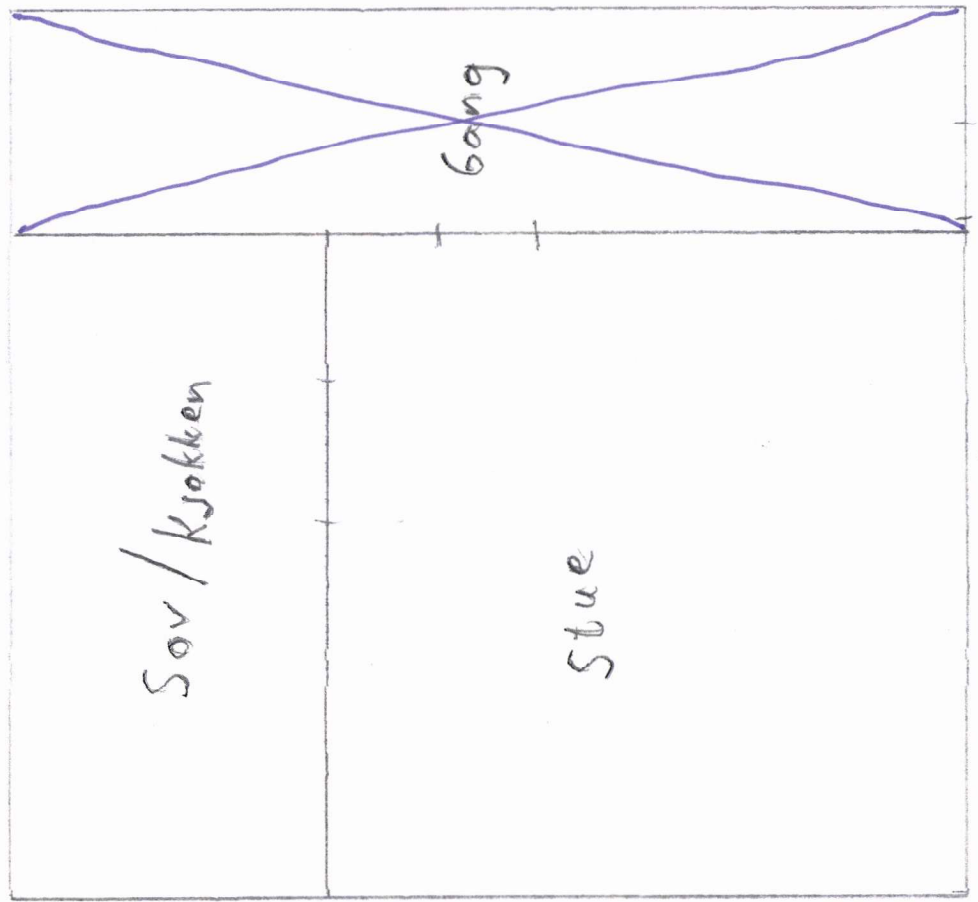


Hylla pr. dess dato

3

● = Eksisterende Svalegang ca 10 kw

C = 5900



D = 6360

Sov / Kjøkken

Stue

B = 6360

A = 5900

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	861.6
Etablert dato	15.08.1994	Historisk oppgitt areal	858
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstillelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.06.2022 24.06.2022	22/620		25/5, 25/70
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.06.2022 24.06.2022	22/620	Tinglyst 24.06.2022	25/5 (-1834,7), 25/131 (1834,7) 25/24, 25/70
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/70
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.1994			25/5 (-858), 25/70 (858)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6731998.95	523227.05	0	Ja	861.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DARELL GLENN F020370*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HØGDAVEIEN 18 1482 1482 NITTEDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Hølervassvegen 198

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2930 BAGN	Kirkesogn	03100201 Bagn
Grunnkrets	113 Bagn-Reinli sameie	Tettsted	
Valgkrets	1 Bagn		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	195046611		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	195046611	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	12.11.2021
3	195046638		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	06.12.2017

4	300631911	Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	12.11.2021
---	-----------	-------------------------------------	-------------------	------------

### 1: Bygning 195046611: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	75
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

#### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Data fra bygningsendring overført	15.11.2021	15.11.2021
Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hølervassvegen 198	H0101	25/70	74,7	3	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	75	75	0	0	0

### 2: Bygningsendring 195046611-1: Tilbygg, Ferdigattest 12.11.2021

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	51
Vannforsyning		BTA Totalt	51
Avløp		Bebygd areal	39
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

#### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.07.2017	10.07.2017
Ferdigattest	12.11.2021	15.11.2021
Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022
Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022

Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022
--------------------	------------	------------

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hølervassvegen 198	H0101	25/70	49	3	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	51	51

### 3: Bygning 195046638: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 06.12.2017

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.11.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	10.07.2017	10.07.2017
Bygning revet/brent	06.12.2017	14.12.2017

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/70	-	-	-	-	-

### Etasjer

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

### 4: Bygning 300631911: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 12.11.2021

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.07.2017	10.07.2017
Tatt i bruk	06.12.2017	14.12.2017
Ferdigattest	12.11.2021	15.11.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hølervassvegen 198	-	25/70	-	-	-	-	-

### Etasjer

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

Eiendom	3449 25/70		
Utskriftsdato	29.08.2024	Antall datasett	94

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

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

### 8 Berørte datasett

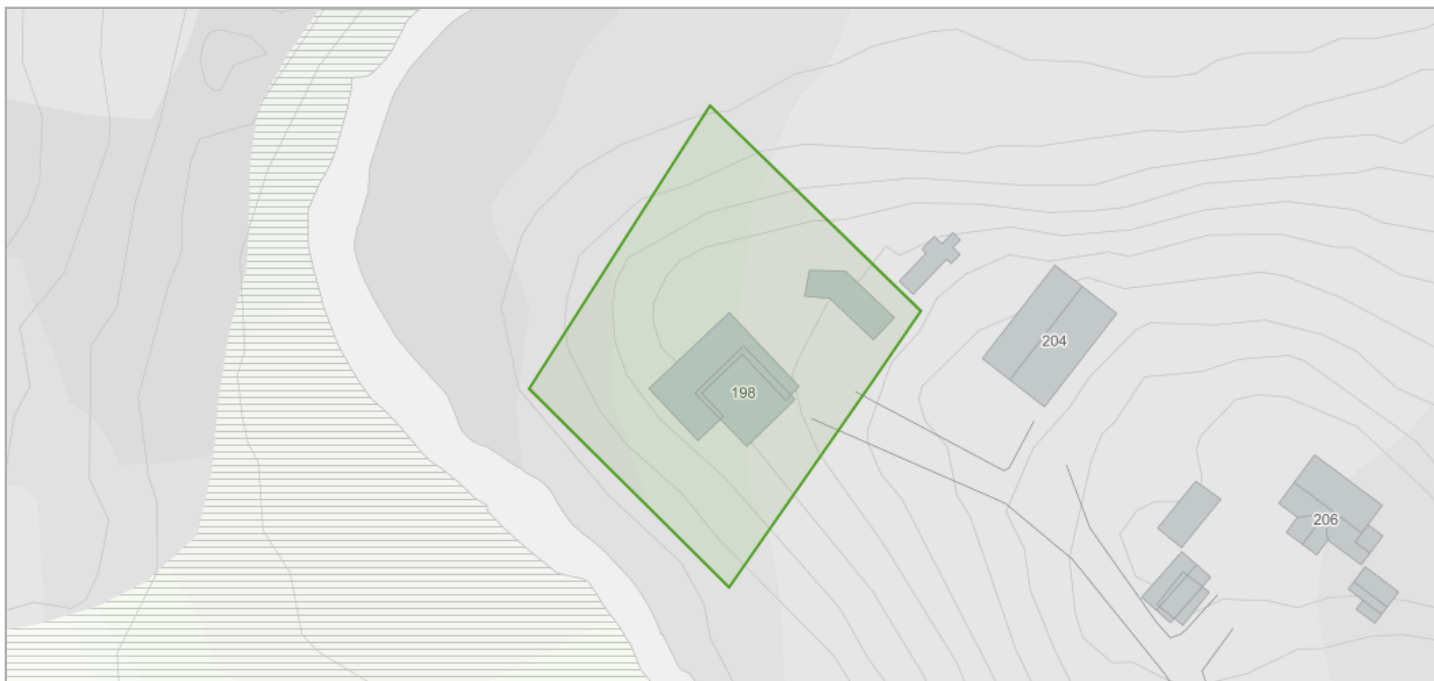
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Vernskog

### 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flomsoner
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og billed
- 📍 Inngrepssrie naturområder
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvern områder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og billed, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Naturvern områder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleire data
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Vindkraft



Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

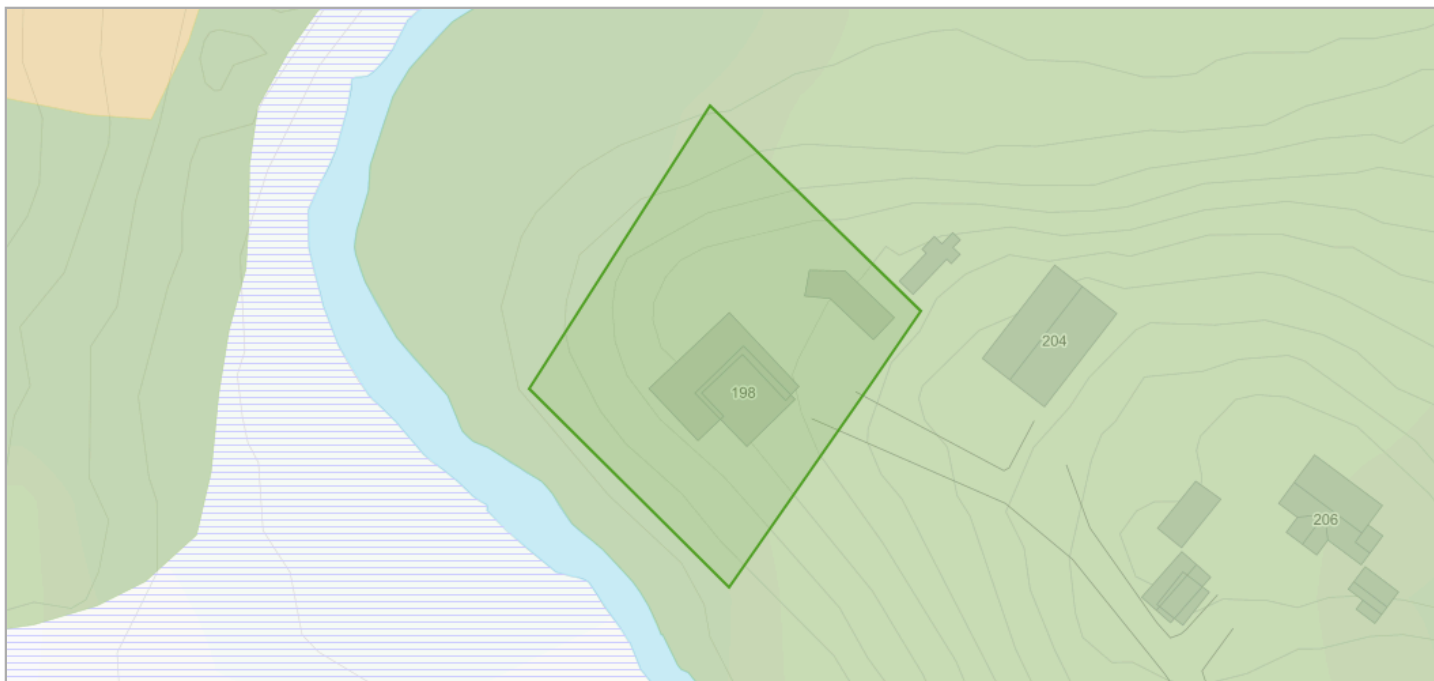
### Tegnforklaring



### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	201701327	195046611	endring
BygningTiltak	godkjent	201701327	300631911	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	27.08.2024
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

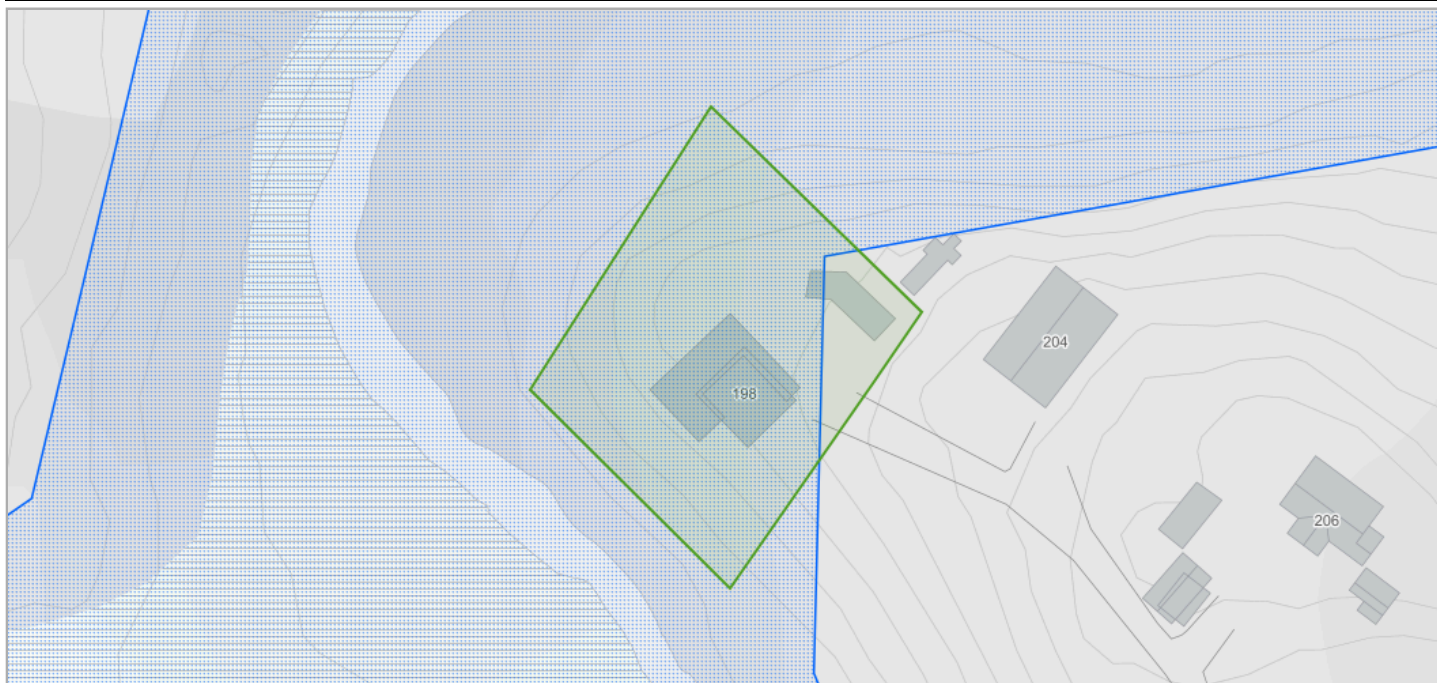
<span style="color: orange;">■</span>	Fulldyrka jord
<span style="color: green;">■</span>	Skog
<span style="color: lightblue;">■</span>	Ferskvann
<span style="color: lightblue;">▨</span>	Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

## Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

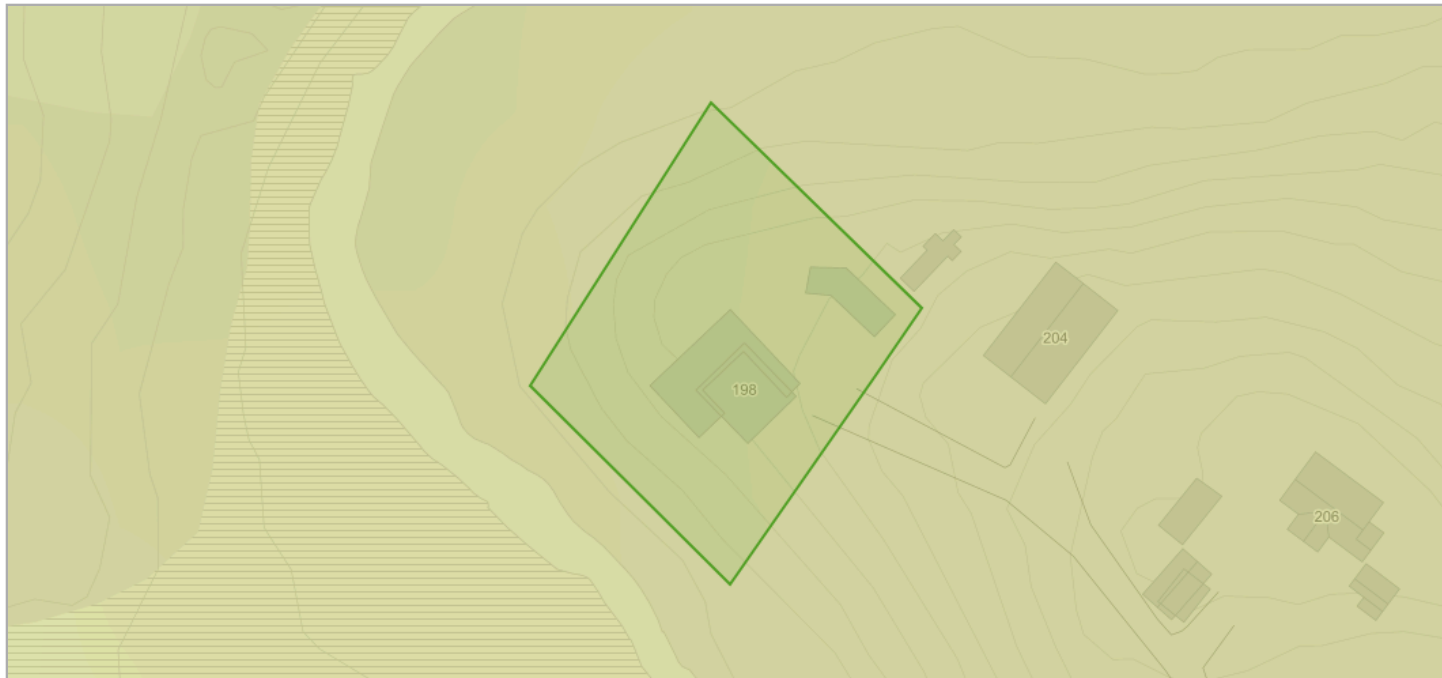
### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Torv og myr

### Objekter

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

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	28.08.2024
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

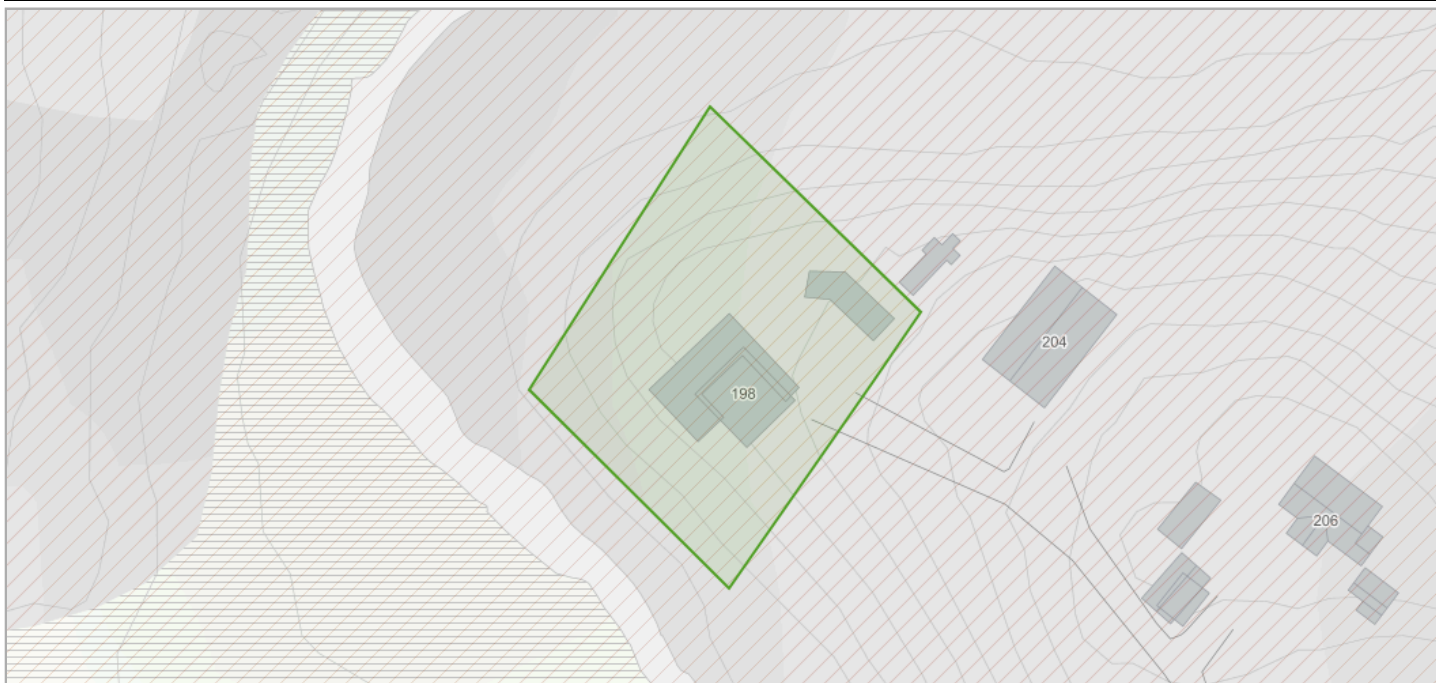
Innland slettelandskap
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black;"></span> Innland - slettelandskap

**Objekter**

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med høyt våtmarkspreget og bebygde områder

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



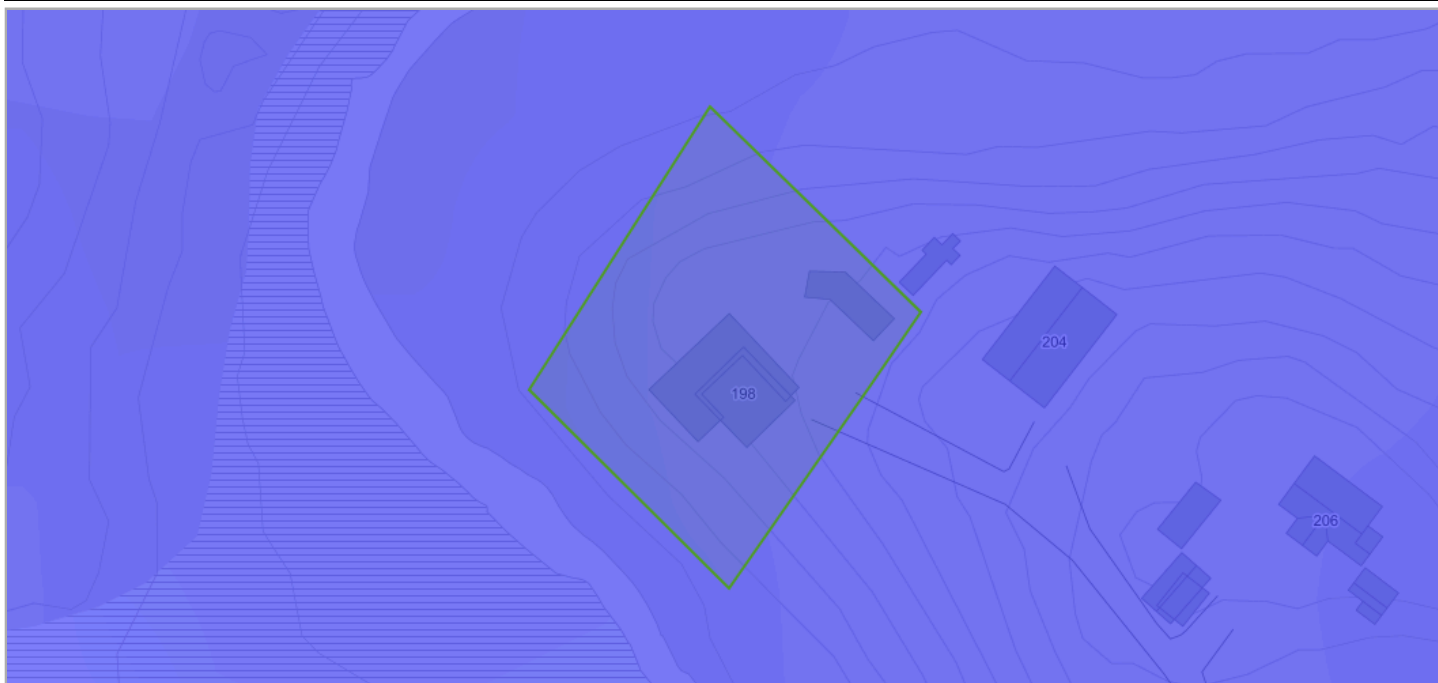
### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid



## Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	28.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

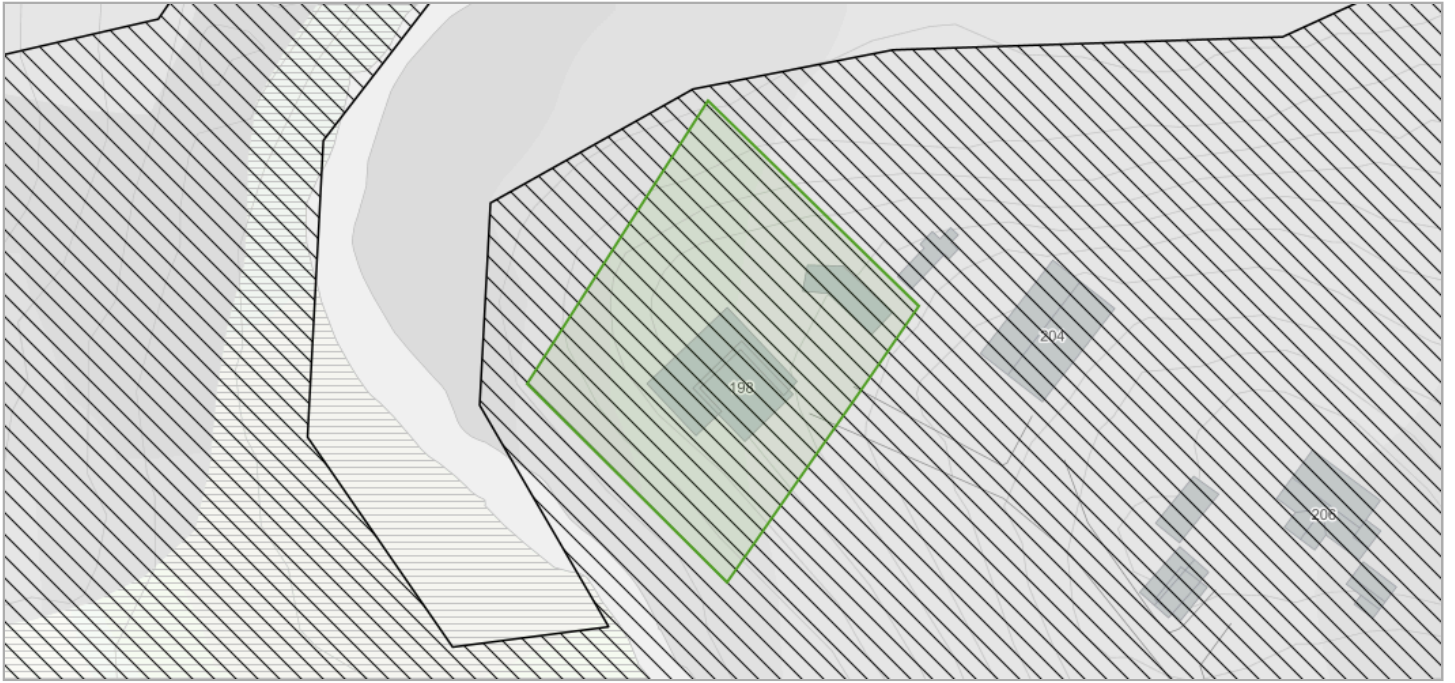
### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Hølera

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

**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

Vernskog
 Vernskog mot fjell

# Oversiktskart for eiendom 3449 - 25/70//





# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 29.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hølervassvegen 198, 2930 BAGN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf">https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 137 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	<b>Delareal</b> 724 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



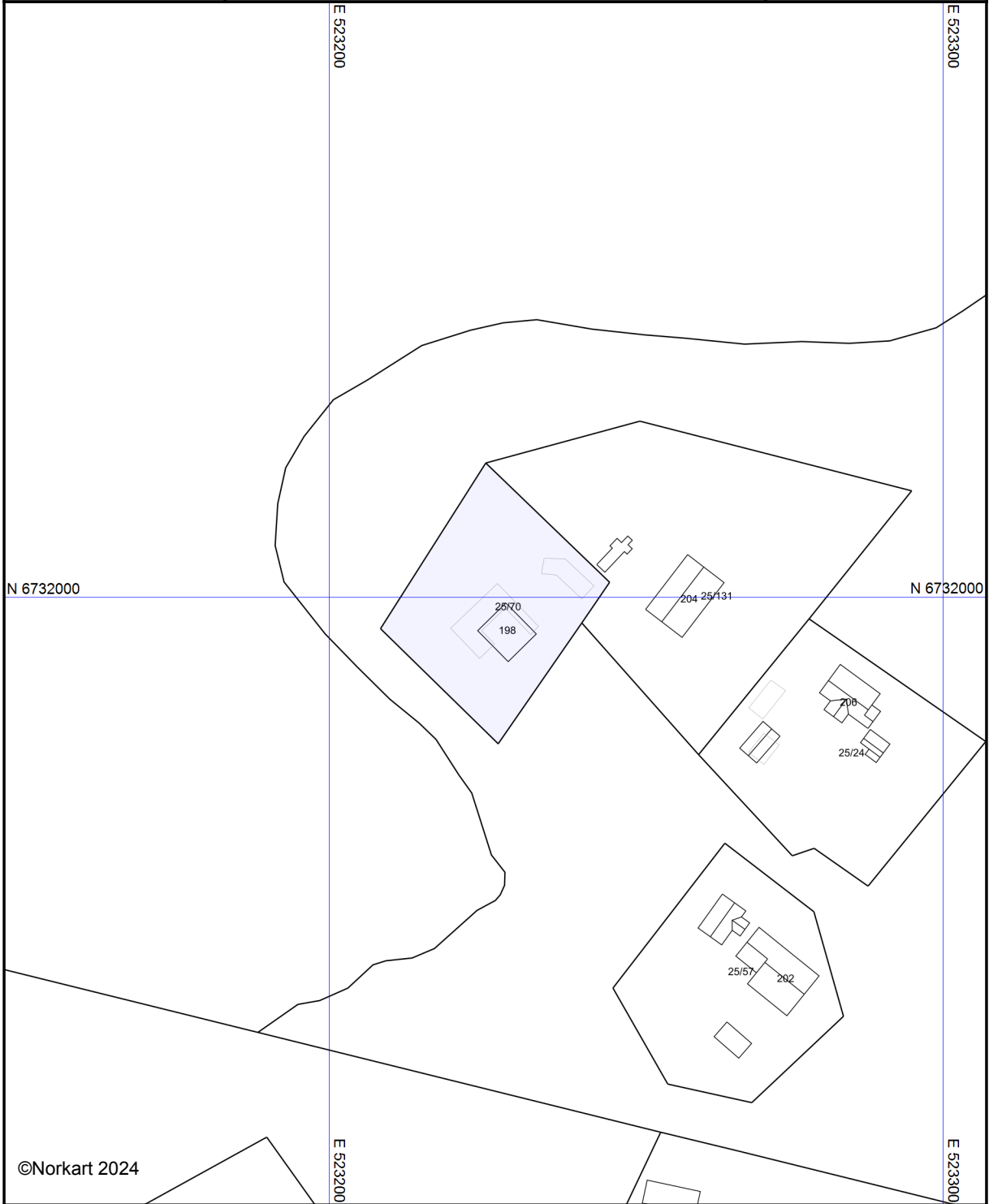
Sør-Aurdal kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/70  
Adresse: Hølervassvegen 198  
Utskriftsdato: 29.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring





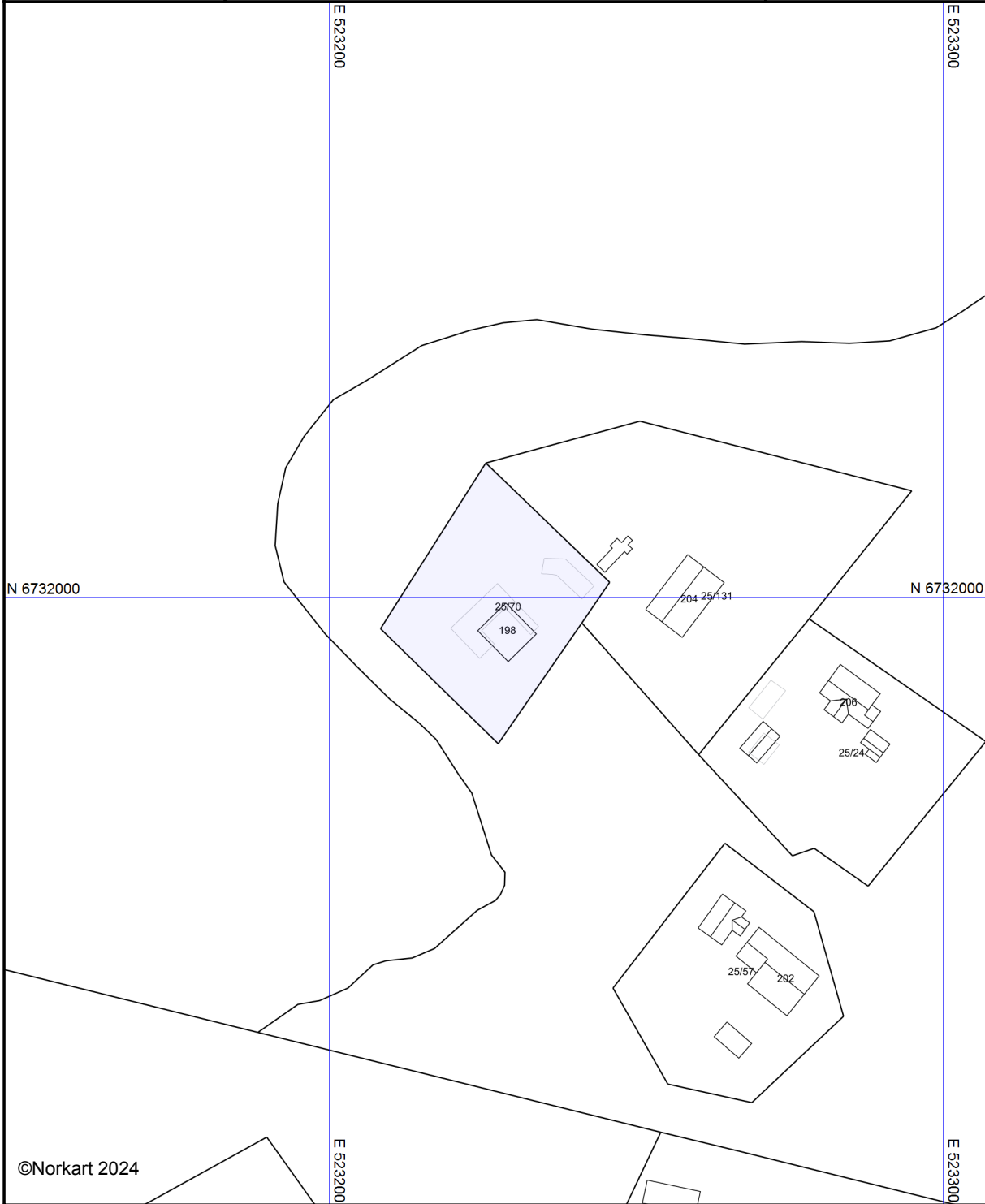
Sør-Aurdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 25/70  
Adresse: Hølervassvegen 198  
Utskriftsdato: 29.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring



# Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 29.08.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	25	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

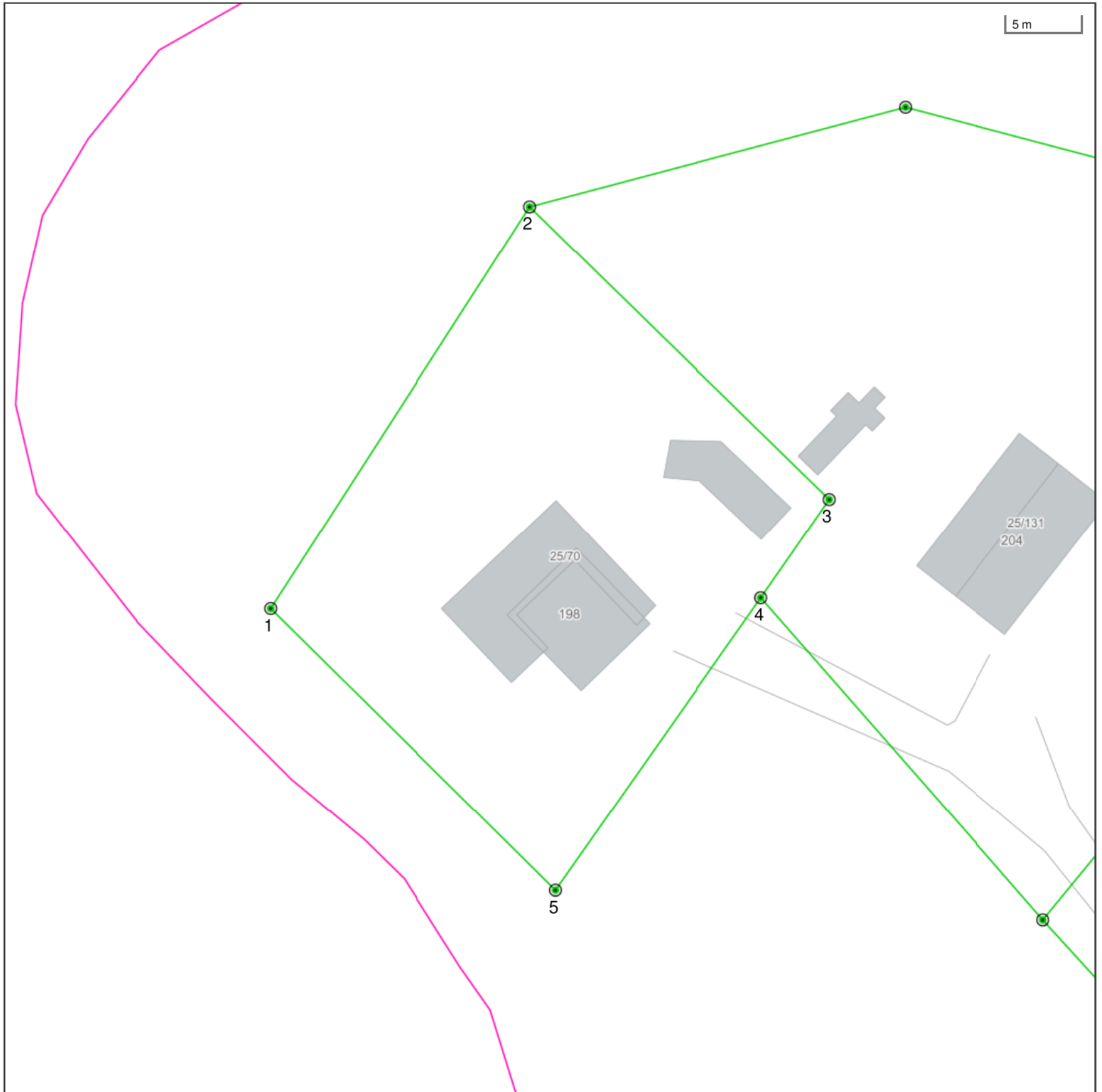
### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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

# Eiendomskart for eiendom 3449 - 25/70//



5 m



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	861,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6731998,95	<b>Øst</b>	523227,05	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6731994,8958815	523208,385002074	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,81	
2	6732021,88	523225,537	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,97	
3	6732002,455	523245,716	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,01	
4	6731995,83	523241,185	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,03	
5	6731976,159	523227,561	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,93	



# Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15  
2930 Bagn

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

**Telefon:** 61 34 85 00

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

Utskriftsdato:  
29.08.2024

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	25	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Hølervassvegen 198, 2930 BAGN								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Foreligger ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarer:</b>	Det foreligger ferdigattest på tilbygg hytte og oppføring av uthus	

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





# Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 29.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	25	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hølervassvegen 198, 2930 BAGN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 469,30 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 921,10 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	617400 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 470,00 kr	1 234,80 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 066,00 kr</b>	<b>2 532,80 kr</b>

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

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

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

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



Sør-Aurdal kommune

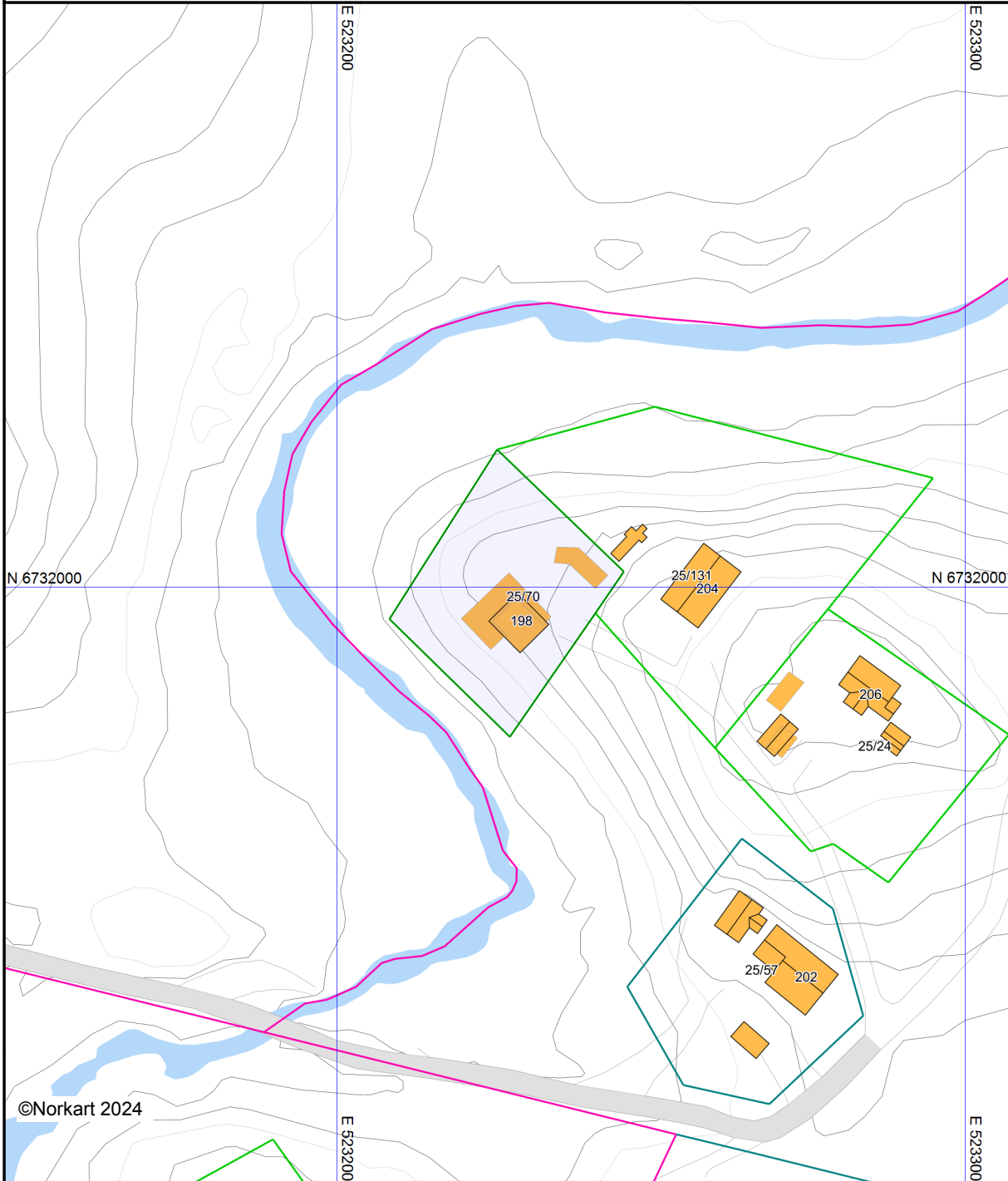
# Grunnkart

Eiendom: 25/70  
Adresse: Hølervassvegen 198  
Dato: 29.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

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

**BESTEMMELSER OG  
RETNINGSLINJER**



## INNHold

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

## ”LESEFORKLARING”

### Bestemmelser står i ramme.

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

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

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

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

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

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

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

### **Rekkefølgekrav** § 11-9 nr 4

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

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



**Universell utforming § 11-9 nr 5**

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

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

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

**Grønnstruktur § 11-9 nr 6**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Utnytting

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

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

Hytter skal som hovedregel bygges i en etasje uten kjeller.

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

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

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

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

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

#### Tomtestørrelse

Størrelsen på én tomt skal ikke overstige 2 daa.

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

#### Høyde

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

#### Tak

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

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

#### Infrastruktur

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

#### Lokalisering

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

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

i snaufjellsområder preget av åpent landskap og lite vegetasjon.

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

### **Estetikk og natur**

Ny bebyggelse skal gis god utforming, tilpasset tradisjon og/ eller eksisterende bebyggelse mtp material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder samt tilpasses de omgivelsene den inngår i. Fasadematerialer skal fortrinnsvis være basert på naturlige materialer som tre og stein. Utvendige farger skal være relativt mørke og tilpasses omgivelsene. 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<sup>2</sup> i direkte tilknytning til hytta. Der det inngås avtaler med beiterettighetshavere eller sameier kan det tillates inngjerding av større arealer på inntil 700 m<sup>2</sup>. Forholdet avklares i reguleringsplan. Ved inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av hevdvunne ferdselsårer samt beitebruk tillegges vekt.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 2.4 Små vannkraftverk**

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

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

### **§ 2.5 Campingplasser**

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

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

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

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

- Rasutsatt område ved Bergsund, ca 1 km lengde (alternativ: tunnel, ny veg på motsatt side av elva, utbedring av eksisterende veg).
- Strekningen Bagn – Nord-Aurdal grense (med fortsettelse i Nord-Aurdal), der i alt 5 alternativ skal konsekvensvurderes og valg av alternativ skal foretas i en kommunedelfplanprosess. 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 Bjørge i Nord-Aurdal kommune). For deler av strekningen gjelder reguleringsplan fra 1997, men mindre vesentlige endringer kan bli aktuelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%BYA < 15%, dvs prosent 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)**

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

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

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

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

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

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

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

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

Se også rekkefølgekrav i § 1.

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

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

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

### **Boligbebyggelse:**

1. Begna boligfelt, godkjent 08.07.77 og stadfestet 30.01.78
2. Søre Voll boligfelt, Bagn, godkjent 08.07.77 og stadfestet 25.04.77
3. Woldskogen, Bagn, godkjent 02.04.81 og stadfestet 17.06.81
4. Bronbakkli, Hedalen, godkjent 13.05.82 og stadfestet 08.07.82
5. Leirskogen, egengodkjent 21.02.85
6. Spangrud boligfelt, Bagn, egengodkjent 21.11.85
9. Reinli / Høve boligfelt, egengodkjent 26.10.89
10. Spangrud II, boligfelt. Egengodkjent 27.06.02
11. Vestromhagen, Hedalen vedtatt 17.12.2009

### **Fritidsbebyggelse:**

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

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

Bebyggelsesplaner innen Kommunedelplan for Teinevassåsen:

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

### **Sentrumsformål:**

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

### **Råstoffutvinning:**

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

### **Industri:**

#### **Reguleringsplan:**

- Begna industri og service, stadfestet 17.10.83

### **Andre:**

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

### **Veg:**

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



Sør-Aurdal kommune

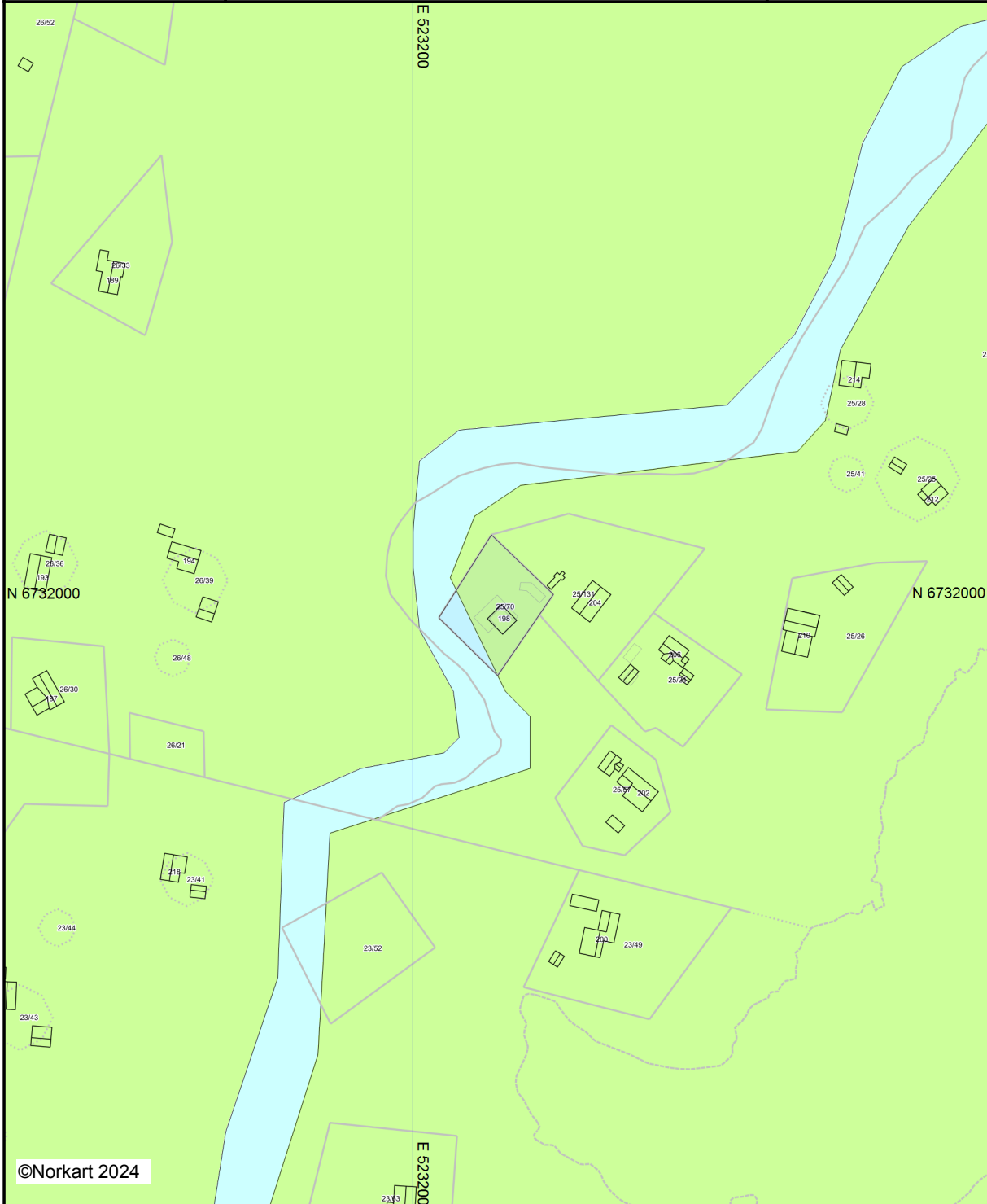
## Kommuneplankart

Eiendom: 25/70  
Adresse: Hølervassvegen 198  
Utskriftsdato: 29.08.2024  
Målestokk: 1:2000

N



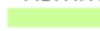
UTM-32



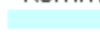
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*

 LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

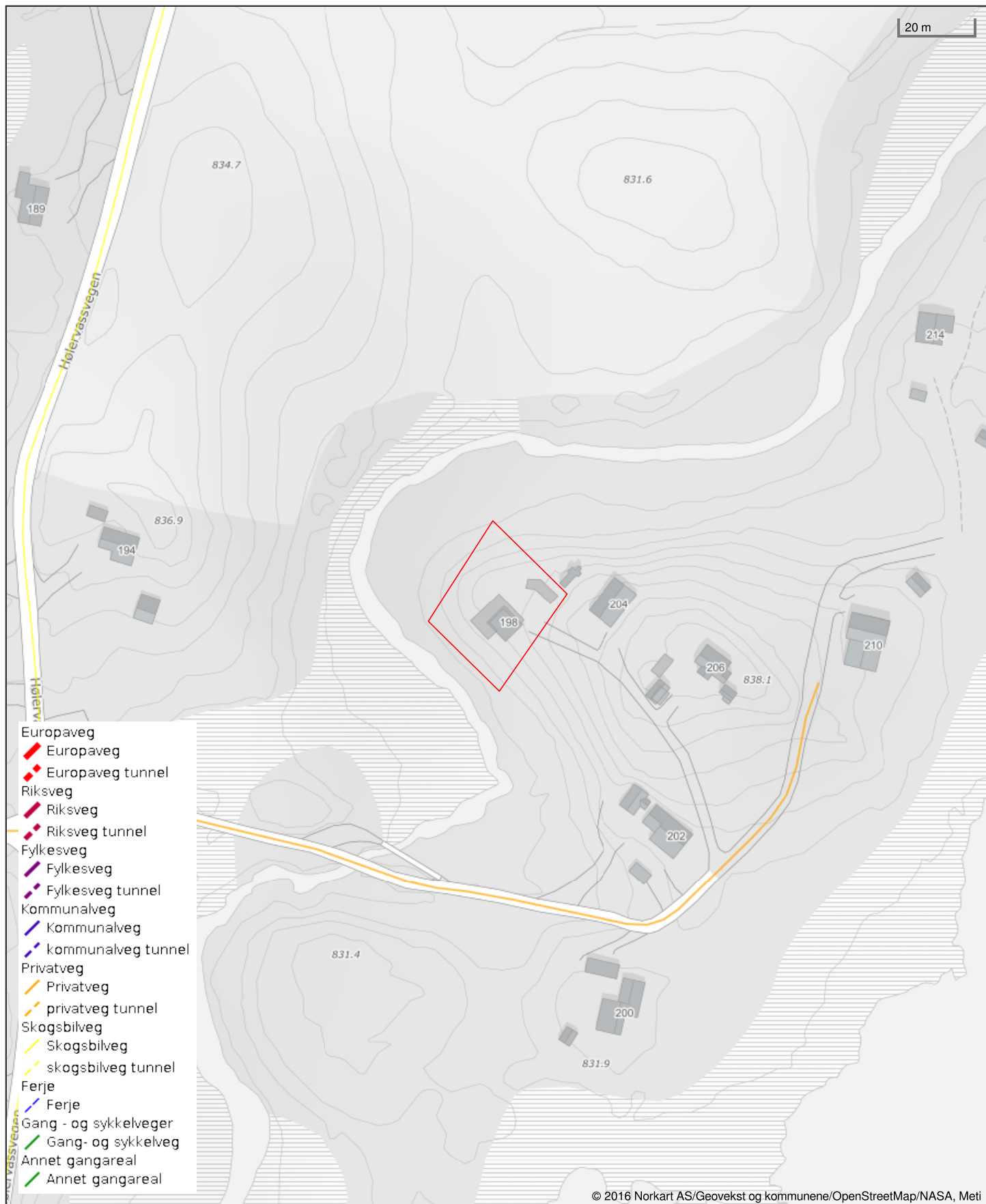
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

# Vegstatuskart for eiendom 3449 - 25/70//





# Sør-Aurdal kommune

**Adresse:** Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

**Telefon:** 61 34 85 00

Utskriftsdato: 29.08.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3449	<b>Gårdsnr.</b>	25	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hølervassvegen 198, 2930 BAGN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2022/369902-1/200**                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
04.04.2022 14.58                VEDERLAG: NOK 450 000  
DARELL GLENN  
F.NR: 020370  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1619618-1/200    \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
26.06.2024 21.00                GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT                    2022/369902-1/200  
GJELDER: DARELL GLENN  
F.NR: 020370  
TINGRETT: Vestre Innlandet  
SAKSNR: 24-055663TVA-TVIN/TFAG

### 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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**2022/684647-1/200**                    **PANTEDOKUMENT**  
23.06.2022 13.10                BELØP: NOK 718 000  
PANTHAVER: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA  
BANK GROUP AB (PUBL)  
ORG.NR: 916 573 154  
ELEKTRONISK INNSENDT

### GRUNNDATA

**1995/652-1/21**                    **REGISTRERING AV GRUNN**  
08.02.1995                        DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3449 GNR:25  
BNR:5

**1995/652-2/21**                    **MÅLEBREV**  
08.02.1995

**2020/1748702-1/200**                **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
01.01.2020 00.00                TIDLIGERE: KNR:0540 GNR:25 BNR:70

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.