

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kristjana Berg

Mobil 412 69 618

E-post kristjana.berg@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 490,-
Total ink omk.: Kr 3 578 490,-
Selger: Enrico Trucco
Maryna Opanashchuk

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 68/72 kvm
Tomtstr.: 1013.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 349
Oppdragsnr.: 1201240065

Lækker hytte fra 2019 med solrik beliggenhet i vakkert turområde.

Lækker hytte med rolig og flott beliggenhet i populært hytteområde på Aurdalsåsen. Hytta ligger på en trivelig naturtomt med mange fine uteplasser, lek og moro, har alle fasiliteter og god plass til hele familien.

Eiendommen ligger usjenert og fint til i Damtjednlie Hyttegrend, ca. 900 moh, med sol fra morgen til kveld og flott utsikt utover dalen.

Hytta er et fantastisk utgangspunkt for turer og aktiviteter, med nærhet til både Valdres alpinsenter, velpreparerte skiløyper med stort løypenett, fjelltopper med nydelig utsikt og flere vakre fjellvann hvor en kan prøve fiskelykken.

Inne i hytta er det åpent, lyst og luftig med store vinduer i stuen hvor den fine utsikten kommer til sin rett, åpen løsning til kjøkken, to delikate bad og tre soverom. El-billader.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Informasjon fra kommunen	57
Bekreftelse på formuesverdi	85
Opplysninger om strømanlegg	86
Energiattest	87
Grunnbok	88
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100

Om Forolie 1

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, gang og entré.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA - i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1013.4 m²

Tomtebeskrivelse

Hyggelig eiertomt med planert naturterreng/gress rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng. Tomten har også noen trær og deilige blåbær.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er en av grenselinjene grønn og resternede grønn/blå. Tomtegrensene kan dermed avvike noe ved nøyaktig oppmåling.

Beliggenhet

På Aurdalsåsen, om lag 2,5 times kjøring fra Oslo-området, finner du Forolie og denne koselige hytta. Den ligger i et populært hytteområde med kort vei til Valdres alpinsenter og omlag 200 m til et fantastisk løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Eiendommen ligger usjenert og fint til i Damtjødnlie Hyttegrend, ca. 900 moh, i et trivelig område med spredt hyttebebyggelse. Her er det sol fra morgen til kveld (ca. kl. 21 sommerstid) og flott utsikt utover dalen, og ikke minst vakker solnedgang.

Her er mulighetene mange for både fot-, sykkel-, fiske- og skiturer. Valdres Alpinsenter

ligger ca. 2 km kjøring fra hytta, og om lag 500 m om en velger å gå, og er et av Valdres sine største. Senteret har 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarter med ulik vanskelighetsgrad, eget barneområde med to barneheiser, et tallerkentrekk og et beltetrekk. Terrengparken i Valdres Alpinsenter byr på hopp, big jumps, railer og bokser, i tillegg til at skianlegget også har skikro og skiutleie. Aurdalsåsen kan også by på milevis med flotte skiløyper. Løypenettet strekker seg helt til Beitostølen, så her er det virkelig noe for alle!

På Aurdalsåsen er det flere vakre fjellvann hvor en kan prøve fiskelykken, eller ta seg et bad på varme sommerdager. Fra hytta er det kort vei opp til Damtjern, og over hele åsen finner en fine stier opp til fjelltopper med nydelig utsikt, gjerne til både Hallingdal og Jotunheimen. Turer til Finntøppen, Binnhovdknatten, Fjellenden og Bjørgovarden kan alle anbefales uansett årstid. De mange stølsveiene i området egner seg godt til opplevelsесrіke sykkelturner, og det er muligheter for kjøp av jaktkort.

For den golfinteresserte er det ca. 10 km til Vestringsbygda, hvor en finner Valdres Golf med en 15-hulls golfbane. Banen ligger idyllisk til ved Aurdalsfjorden, og flere av hullene er vakkert plassert ute på små og store øyer. Her får man en naturopplevelse av de sjeldne når en besøker banen.

Fra hytta er det kort vei opp til Danebu Kongsgård som er et moderne boutique hotell med personlig preg og unik stil og atmosfære. Hotellet serverer lekre retter med lokale råvarer i hyggelige, historiske omgivelser. Ca. 3 km fra hytta kan Fjellparkstua friste med god servering, gjerne ferske kannelsnurrer og varm sjokolade etter en frisk skitur. Aurdal Fjellkirke ligger litt innenfor Damtjern. Her holdes det flere gudstjenester gjennom året, også i julen og påsken.

Fra hytta er det ca. 5,5 km til Aurdal med søndagsåpen Kiwi-butikk og bensin. Til Fagernes med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, lokalmedisinsk senter, kommuneadministrasjon mm. er det ca. 17 km.

Besøk gjerne nettsiden:

www.aurdal.no hvor du finner mer informasjon om Aurdalsåsen og bla. Valdres Alpinsenter, Aurdal og Kruk løypelag, Danebu Kongsgaard og Aurdal Fjellpark.

Hytta er et flott utgangspunkt for turer i vakker natur, men det vil også være hyggelig å tilbringe rolige stunder ved hytta. Her ligger alt til rette for mange gode dager på fjellet!

Adkomst

Klikk deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Fritidsbolig.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Det er byggegrunn av utskiftende/drenerende sprengsteinsfylling.

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler og sperrekonstruksjon. Taktekingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdører av malt tre, adkomst til bod.

Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Inngangsparti på 4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

Terrasse mot sørlig retning på 25 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

Gulv er belagt med parkett. Fliser i entre, toalettrom og bad. Betonggulv i bod, ellers uinnred.

Vegger er kledd med beiset trepanel.

Himlinger er kledd med beiset trepanel, raustet i stue/kjøkken.

Montert peisovn i stue med brannsikker glassplate på gulv, tilknyttet isolert stålpipeline.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært. Skift ventil i vanntank i hovedbaderom. Arbeid utført av Rørleggermester Svein Olsen & Sønner AS.

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

- Ja, kun av faglært. Installere elbillader. Arbeid utført av FJELL ELEKTRIKEREN VALDRES AS.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Easee Home - Type 2 - 11kw

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utvidet terrasse og bygget rekkverk.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, gang og entré.

Terrasse på 29 m².

Utvendig bod.

Standard

Denne hyggelige eiendommen finner du åpent og solrikt beliggende i flott turterreng på Aurdalsåsen. Her kan du senke skuldrene og slappe av i idylliske og rolige omgivelser med vid og vakker utsikt utover området. Eiendommen ligger i Damtjednet Hyttegrend med kort vei til et fantastisk alpinanlegg og velpreparerte skiøyer som blant annet strekker seg helt til Beitostølen.

Her ligger alt til rette for at familie og venner glede seg til gode dager på fjellet!

Hytta er oppført av Tinde Hytter, ligger på en trivelig eiendomt og er pent tilpasset terrenget med torv på taket. Hytta har praktisk, overbygd inngangsparti og åpen terrasse med utgang fra stue med god plass til grill og utemøbler. Det er også satt opp

huskestativ og sandkasse på tomten til lek og morro for de minste.

Stua er lys og luftig med skråtak himling og store vinduer som gir en fantastisk romfølelse. Her kan en sitte i sofakroken eller ved spisebordet og nyte lyset og utsikten, og samtidig kjenne varmen fra en stilig, sort peisovn. Ovnens stålpipe og er sentralt plassert slik at synet av peisflamme kan nytes i hele rommet. Fra stua er det utgang til en stor, åpen terrasse som gjør at familien kan samles til hyggelige stunder og gode måltider ute i det fri.

Hytta er sosial og hyggelig med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkeninnredningen har en pen gråfarge og slette fronter, og laminat benkeplate. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som komfyr og koketopp. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

I hytta er det tre romslige soverom, alle med god plass til dobbeltseng eller familiekøye, samt garderobeløsning.

Badet er delikat med flislagt gulv med varmekabler, beisede vegger og himling, samt stemningsfull downlightsbelysning. Lys og moderne baderomsinnredning med heldekkende servantplater og store skuffer, samt speil med belysning. Praktisk glassplate på vegg ved servant. Flislagt dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Toalettrommet i tilknytningen entréen har flislagt gulv med varmekabler, lyst servantskap med skuffer, speil med belysning og vegghengt toalett. Her er også hovedvannledningen med stoppekran og ca. 200 liter varmtvannsbereder plassert.

Hyttas entré er romslig med downlights belysning og med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det flislagte gulvet med varmekabler er både pent og praktisk, når alle kommer inn etter aktive dager ute i snøen.

I tilknytning til inngangspartiet er det en utvendig bod med hyller og gode lagringsmuligheter til bl. annet ski, utstyr, spark ol. Det er bygd et stativ til oppbevaring av ved på yttersiden av boden. Det er installert el-billader på hytteveggen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Fritidsbolig

Våtrom

1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær våtsone i dusj er trepanel og vindu. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i/nær våtsone. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade, lokal tiltak av vegg ved servant kan vurderes og montert glassdører ved dusj ansees at fuktbelastningen er lav. Det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Tiltak

- Lokale tiltak bør vurderes.

1.etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Bad har montert vegghengt klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, speil med belysning .

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Trolig kan det være saftybag på type klosett og dokumentasjon anbefales fremlegges, ellers må det holdes under tilsyn.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i toalettrom/teknisk rom. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak

- Det er ikke synlig tilknyttet avløp fra skap, trolig kan det være ført direkte til avløp og dokumentasjon anbefales fremlegges.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert med innbo og løsøre. Personlige eiendeler medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antennener, parabolantennener, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven. Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antennener, parabolantennener, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er fiber i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79719918

Diverse

Nord-Aurdal kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

Vedr. Brannforebygging:

Nord-Aurdal Brannvesen opplyser: Det ble registrert, avvik etter tilsyn på denne adressen.

Svar fra eier er at det er utbedret og saken avsluttet hos oss.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Eier opplyser at det er noe fargeskille på gulv under teppe i stuen, grunnet soleksponering.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Varmekabler i flisgulv.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste kontroll her var en nyanleggskontroll utført 22.02.2021, avsluttet uten avvik.

Forbruk 2023: 5769 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Vann: Årlig abonnement kr. 4.734,-. Forbruk pr. m3 kr. 72,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 1.578,-. Forbruk pr. m3 kr. 28,-.

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50.

Feiegebyr pr år: kr. 169,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 169,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.828,-.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 993.750,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 20,-/30,- pr. tur.

Brøyting kr. ca. 3.000,-

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra våre eierbanker Valdres Sparebank og Etnedal Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 93, bruksnummer 349 i Nord-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.02.2007 - Dokumentnr: 882 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:93 Bnr:16

22.12.2015 - Dokumentnr: 1202704 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3451 Gnr:93 Bnr:451

01.01.2020 - Dokumentnr: 472209 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:93 Bnr:349

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på fritidsboligen.

Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

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 byggteknisk forskrift? Nei

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

Nyoppført i 2019. Elbillader er montert i 2022. Reparasjon av toalett i 2024.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.11.2019.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløp.

Den har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder

Kommuneplaner

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/>

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Reguleringsplaner

Id: 0542R164

Navn: DAMTJEDNLIE – SAMLA PLAN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.11.2008

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/336/0542R164.pdf>

Formål: Annet kombinert formål

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon.
- Deler av eiendommen ligger innunder område for verneskog mot fjell.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
87 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysingsgebyr pantedokument
500 Tinglysingsgebyr skjøte

88 490 Omkostninger totalt

103 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 593 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 596 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Kristjana Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
kristjana.berg@aktiv.no
Tlf: 412 69 618

Ansvarlig megler

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

25.09.2024







Velkommen inn!











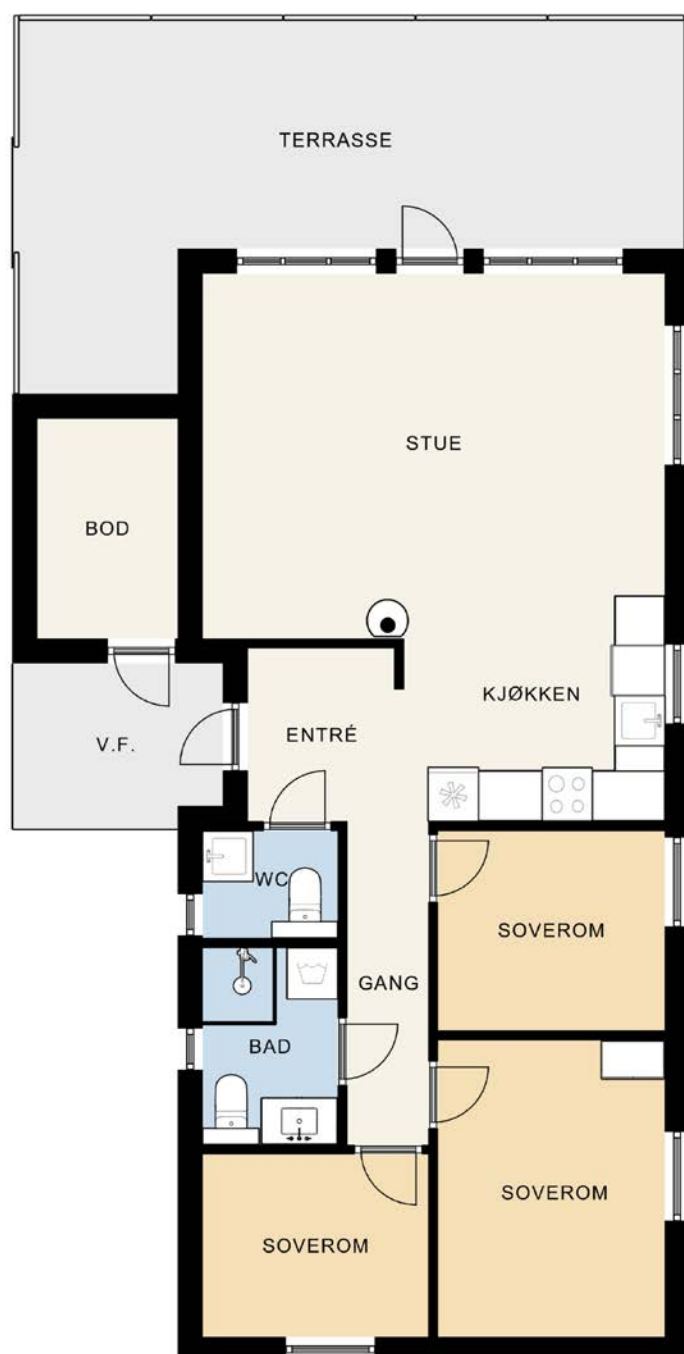








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Forolie 1, 2910 AURDAL
 NORD-AURDAL kommune
 gnr. 93, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 11138-1514

Referansenummer: PY8715

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024323



 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 tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Aurdalsåsen nedenfor Damtjern i område Danebu i Nord Aurdal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Fine turmuligheter i området sommer som vinter, turmuligheter til bla. fjell som Fjellsenden, Binnhovd etc. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett og alpinanlegg i Valdres Alpinsenter like ved. Restaurant på Danebu Kongsgård fjellstue. Avstand til Aurdal/E16 er 4 km og Leira med alle fasiliteter er 13 km.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte. Fritidsboligen har en høy standard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 2019 med hoved- og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå.

For ytterligere opplysninger se rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av utskiftende/drenerende sprengsteinsfylling. Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler og sperrekonstruksjon. Taktekingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdører av malt tre, adkomst til bod. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

Inngangsparti på 4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse mot sørlig retning på 25 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett. Fliser i entre, toalettrom og bad. Betonggulv i bod, ellers uinnred. Vegger er kledd med beiset trepanel. Himlinger er kledd med beiset trepanel, raustet i stue/kjøkken.

Montert peisovn i stue med brannsikker glassplate på gulv, tilknyttet isolert stålpipes.

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon av utførelse, kun jmf matrikkel foreligger ferdigattest, tilsendt tegningsdetalje og leveringsbeskrivelse.

Vegger er kledd med beiset trepanel, fliser i dusjhjørne.

Himling er kledd med beiset trepanel

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er oppmot ihenhold til krav, der gulv på selve baderomsgulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Men ikke registrert oppbrett i terskel. (ansees ikke som tiltaksbehov og løsning kan benyttes ved normal bruk) Oppvarming med varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert vegghengt klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, speil med belysning. Det er elektrisk styrt vifte og tiluftspalte i terskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er montert varmtvannsbereder, hovedvannledninger og strøm i vegg noe som gjør hulltaking begrenset og risikofull.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom har fliser på gulv, beiset trepanel på vegger og himling. Montert servant og veggghengt klosett. Baderomsinnredning i folierte plater med over-og underskap, speil med belysning på overskap. Avtrekksvifte i yttervegg og tilluftsspalte i terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i toalettrom/teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med stoppekran og lekkasjestoppeventil, vannmåler og trykkmanometer.
Utekran på yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på toalettrom/teknisk rom.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre, toalettrom/teknisk rom og bad.
Downlights led-belysning i enkelte rom, ellers spottskinne og fast takbelysning.
Utvendig belysning og kontakter på yttervegg.

Sikringsskap i automatsikringer med kombinert klargjort nettverkskap. Elbillader på yttervegg.
Hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Planert natureng/gress rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ca 900 m.o.h.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

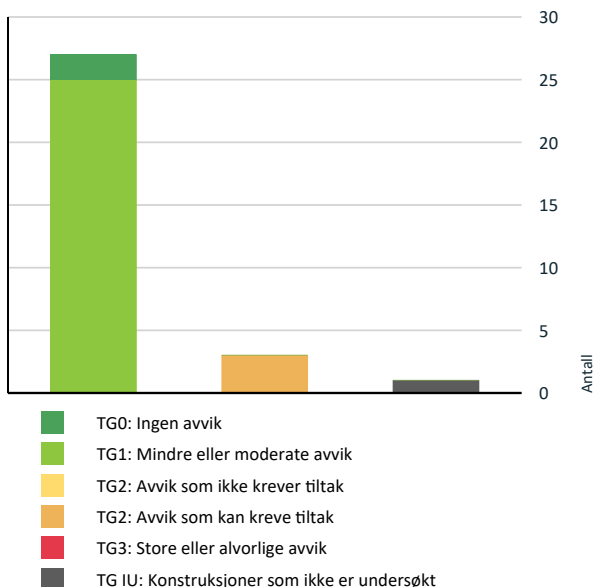
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- 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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og
innredning [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 93/349 i Nord 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-/igangsettingstidspunktet 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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Igangsettelsestillatelse og ferdigattest er gitt i 2019.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Elbillader
------	---------------	------------

Takkonstruksjonen har takstoler og sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims og gavlf, men lufting for øvrig er ikke kjent.

1 TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

1 TO 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til entre. Ytterdører av malt tre, adkomst til bod. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti på 4 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord. Terrasse mot sørlig retning på 25 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

UTVENDIG

1 TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

1 TO 1 Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående falset bordkledning.

1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Gulv er belagt med parkett. Fliser i entre, toalettrom og bad. Betonggulv i bod, ellers uinnred. Vegger er kledd med beiset trepanel. Himlinger er kledd med beiset trepanel, raustet i stue/kjøkken.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av støpt dekke av betong. 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 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 5 mm i hele rommet.

1 TO 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Montert peisovn i stue med brannsikker glassplate på gulv, tilknyttet isolert stålpipeline.

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

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon av utførelse, kun jmf matrikkel foreligger ferdigattest, tilsendt tegningsdetalje og leveringsbeskrivelse.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med beisert trepanel, fliser i dusjhjørne. Himling er kledd med beisert trepanel

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterkel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er oppmot ihenhold til krav, der gulv på selve baderomsgulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Men ikke registrert oppbrett i terskel. (ansees ikke som tiltaksbehov og løsning kan benyttes ved normal bruk) Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsone servant og nær våtsone i dusj er trepanel og vindu. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i/nær våtsone. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade, lokal tiltak av vegg ved servant kan vurderes og montert glassdører ved dusj ansees at fuktbelastningen er lav.

Det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak bør vurderes.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert vegghengt klosett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap i skuffer, speil med belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Trolig kan det være saftigbag på type klosett og dokumentasjon anbefales fremlegges, ellers må det holdes under tilsyn.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i terskel.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det er montert varmtvannsbereder, hovedvannledninger og strøm i vegg noe som gjør hulltaking begrenset og risikofull.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv, beiset trepanel på vegger og himling. Montert servant og vegghengt klosett. (opplyst levert med saftbag løsning da det ikke er registrert lekkasjespalte fra innebygd susterne) Baderomsinnredning i folierte plater med over- og underskap, speil med belysning på overskap. Avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte i terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap plassert i toalettrom/teknisk rom.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke synlig tilknyttet avløp fra skap, trolig kan det være ført direkte til avløp og dokumentasjon anbefales fremlegges.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad basert på alder, men avløpsrør er skjult og tilstand på avløpsrør eller etablering av lufting er derfor ikke kjent og må hensyntas.

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast med stoppekran og lekkasjestoppeventil, vannmåler og trykkmanometer. Utekran på yttervegg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på toalettrom/teknisk rom.

! TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i entre, toalettrom/teknisk rom og bad. Downlights led-belysning i enkelte rom, ellers spottskinne og fast takbelysning. Utvendig belysning og kontakter på yttervegg.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i automatsikringer med kombinert klargjort nettverkskap. Elbillader på yttervegg. Hovedskap på yttervegg med fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

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

2019 Elbillader 2022

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

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

Ja Elbillader i 2022

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av utskiftende/drenerende sprengsteinsfylling.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

! TG 0 Terrenghold

Planert natureng/gress rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ca 900 m.o.h.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

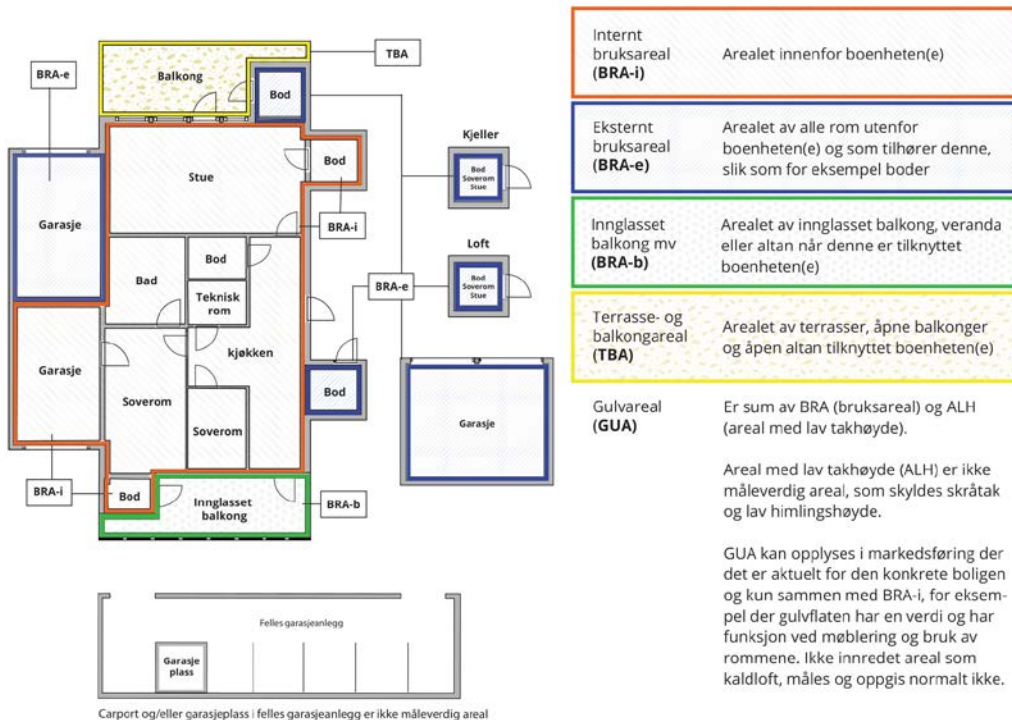
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	68	4		72	29
SUM	68	4			29
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom	Bod	

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført i 2019. Elbillader er montert i 2022. Reparasjon av toalett i 2024.

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	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	93	349		0	1013.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Forolie 1

Hjemmelshaver

Trucco Enrico 1/2, Opanashchuk Maryna 1/2

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Aurdalsåsen nedenfor Damtjern i område Danebu i Nord Aurdal kommune. Fint beliggende med gode solforhold og fin utsikt. Fine turmuligheter i området sommer som vinter, turmuligheter til bla. fjell som Fjellsenden, Binnhovd etc. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett og alpinanlegg i Valdres Alpinsenter like ved. Restaurant på Danebu Kongsgård fjellstue. Avstand til Aurdal/E16 er 4 km og Leira med alle fasiliteter er 13 km.

Adkomstvei

Det er adkomst fra helårsvei med gruset innkjørsel og parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan Damtjednlie, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Planert natureng/gress rundt hytte, ellers naturtomt i skrående terreng ca 900 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.09.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per epost	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Fremlagt av eier, forutsett de byggemeldte	Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger i 2024, reparasjon av toalett			Gjennomgått		Nei
Faktura elektriker i 2022, montering av elbillader			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. Straktiltak 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/PY8715>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maryna Opanashchuk	Enrico Trucco
Gateadresse	
Forolie 1	
Poststed	Postnr
AURDAL	2910
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79719918

Document reference: 1201240065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MO, ET

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skift ventil i vanntank i hovedbaderom
Arbeid utført av	Rørleggermester Svein Olsen & Sønner AS

Filer

[Faktura 56241-1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installere elbillader
Arbeid utført av	FJELL ELEKTRIKEREN VALDRES AS

Filer

[Faktura-580.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee Home - Type 2 - 11kw
-------------	----------------------------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Utvidet terrasse og bygget rekkverk

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201240065

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201240065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maryna Opanashchuk	068f157d427bf519c583c3b 997e883c3bdf9e842	11.06.2024 06:35:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Enrico Trucco	86968d086c41ac14d2350e 40f679af22af27d000	11.06.2024 06:19:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240065

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 50	Beregnet areal	1013.4
Etablert dato	31.01.2007	Historisk oppgitt areal	2030
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.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	93/349
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	03.11.2016 21.12.2016	15/1372 16/3467		93/349 (-1017,1), 93/451 (1017,1) 93/457
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.11.2016 02.11.2016	16/1016	Tinglyst 19.11.2016	93/16 (-68846,4), 93/457 (68846,4) 93/2, 93/3, 93/20, 93/321, 93/322, 93/323, 93/324, 93/325, 93/326, 93/327, 93/328, 93/331, 93/332, 93/333, 93/334, 93/335, 93/336, 93/339, 93/341, 93/342, 93/343, 93/344, 93/345, 93/346, 93/347, 93/348, 93/349, 93/350, 93/351, 93/352, 93/353, 93/354, 93/355, 93/358, 93/426, 93/433, 93/434, 93/437, 93/450, 93/451
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.12.2015 21.12.2015	ArkivsakID 15/1372	Tinglyst 30.12.2015	93/349 (-1016,8), 93/451 (1016,8) 93/16
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.02.2009 27.02.2009			93/349
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kart- og delingsforretning	19.09.2008 27.02.2009	ArkivsakID 06/2588		93/16 (-2030), 93/349 (2030)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.01.2007			93/16 (-2100), 93/349 (2100)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6756726.88	522465.67	0	Ja	1013.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OPANASHCHUK MARYNA F021182*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FAGERBORG GATA 6B 0360 0360 OSLO	Bosatt (B)
TRUCCO ENRICO F180780*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FAGERBORG GATA 6B 0360 0360 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Forolie 1		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	2910 AURDAL	Kirkesogn	03100101 Aurdal
Grunnkrets	211 Aurdalsåsen	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300741281		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	12.11.2019

1: Bygning 300741281: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 12.11.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	72
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	86
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.05.2019	03.05.2019
Ferdigattest	12.11.2019	27.11.2019

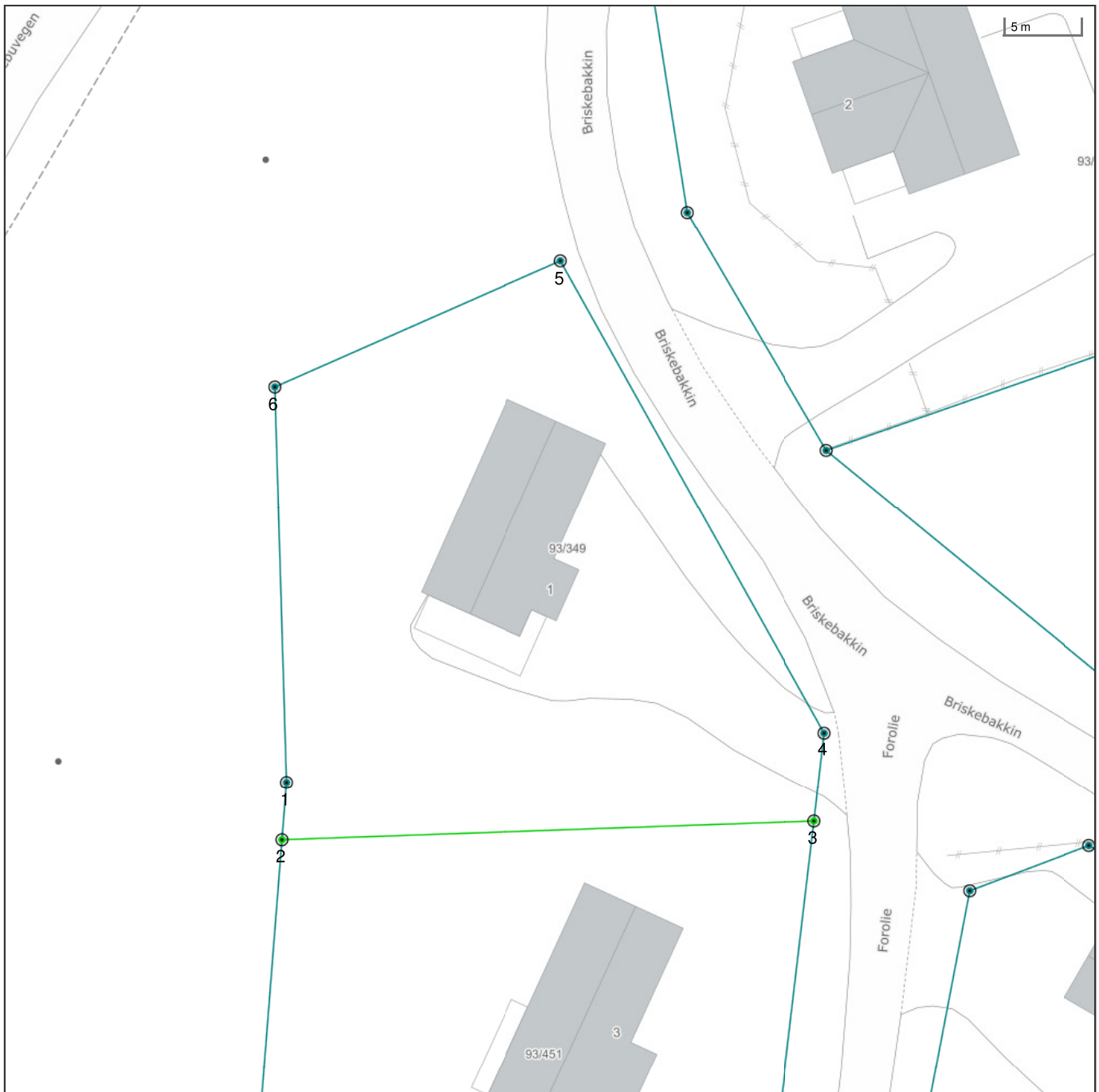
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Forolie 1	H0101	93/349	1	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	72	72	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3451 - 93/349//



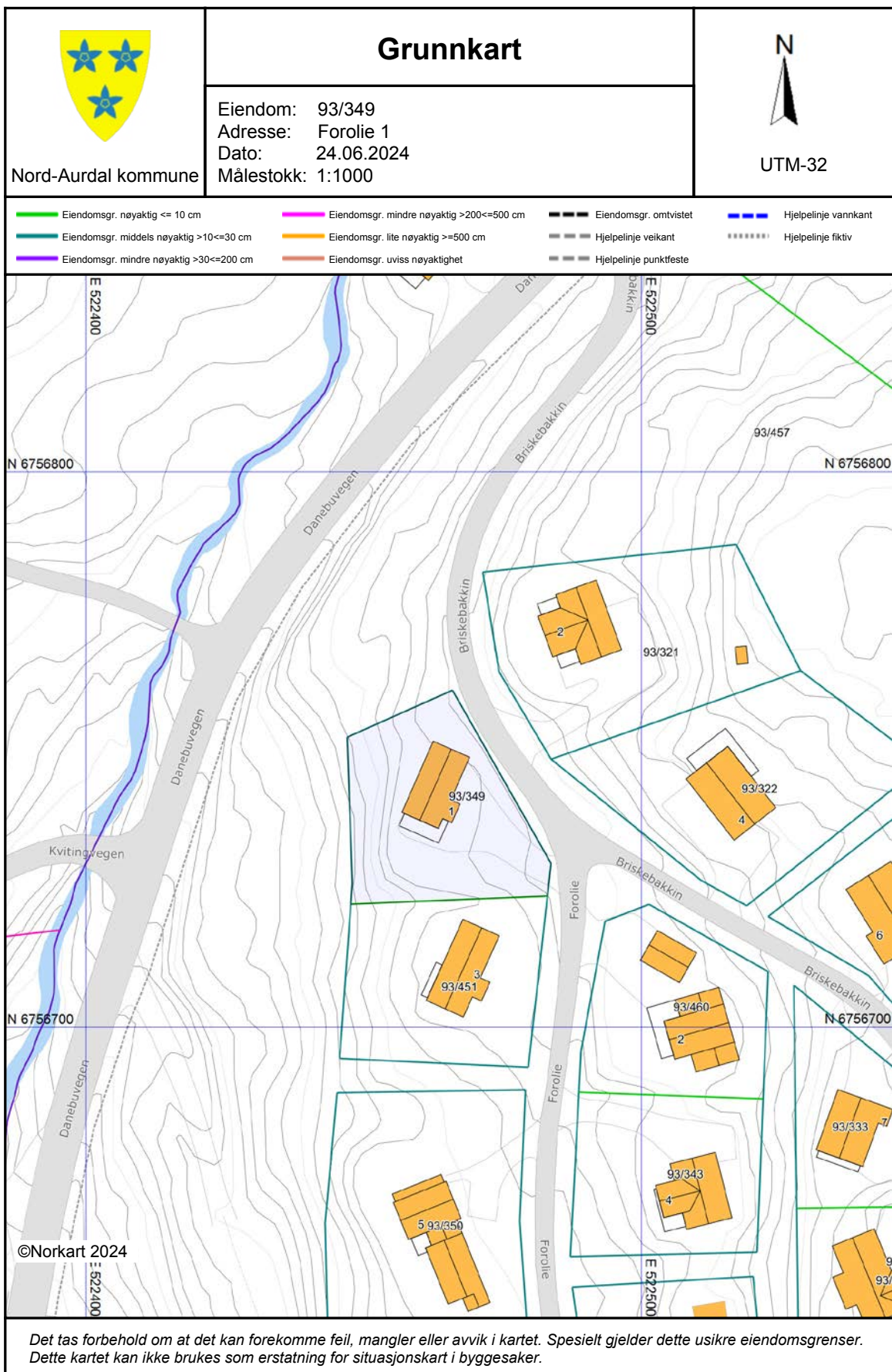
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊗ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 013,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6756726,875624999	Øst	522465,6742542529

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6756725,97	522447,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,26	
2	6756722,14096773	522447,672604116	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,84	
3	6756723,60720099	522483,082464318	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,44	
4	6756729,47	522483,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,90	
5	6756760,68	522465,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,90	
6	6756752,21	522447,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,78	



Oversiktskart for eiendom 3451 - 93/349//



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.



Nord-Aurdal kommune

Enrico Trucco
Fagerborggata 6 B
0360 OSLO

Att:

Deres ref.:

Vår ref.:

LAUARN - 19/13152

Vår dato:

12.11.2019

Anmodning om ferdigattest - fritidsbolig på gbnr 93/349

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Arne Lauvhaug
ingeniør

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Kopi til:

Tinde Hytter AS

Brugata 1

2630 RINGEBU

Kommune NORD-AURDAL KOMMUNE	Ferdigattest JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §99 NR. 1
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Tinde hytter A/S Brugata 1 2630 Ringeby	Tiltakshaver (navn, adresse) Enrico Trucco og Maryna Opanashchuk Fagerborggata 6 B 0360 Oslo
--	---

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	93	349		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn

Fritidsbolig

Vedtak fattet av Rådmann	Vedtak dato 03.05.19	Saksnr. 112/19
-----------------------------	-------------------------	-------------------

Dato sluttkontroll 08.10.19	Kontrollansvarlig Vidar Einlien
--------------------------------	------------------------------------

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

UNDERSKRIFT		
Sted Fagernes	Dato 12.11.19	Stempel/underskrift Arne Lauvhaug

KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 24.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forolie 1, 2910 AURDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
19015966	111	28.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	21

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	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.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 24.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forolie 1, 2910 AURDAL								

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
Avløp	1 314,00 kr
Eiendomsskatt	2 828,00 kr
Feiing	1 410,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Vann	4 061,00 kr
Sum	11 668,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	21 m ³	72,00 kr	1/1	0 %	1 512,00 kr	1 512,00 kr
Vann fast del fritidsbolig	1 Pr.år	4 734,00 kr	1/1	0 %	4 734,00 kr	2 367,00 kr
Kloakk Etter Måler	21 m ³	28,00 kr	1/1	0 %	588,00 kr	588,00 kr
Kloakk fast del fritidsbolig	1 Pr.år	1 578,00 kr	1/1	0 %	1 578,00 kr	789,00 kr
Forsk.Vann	-13 m ³	72,00 kr	1/1	0 %	-936,00 kr	-936,00 kr
Forsk.Kloakk	-13 m ³	28,00 kr	1/1	0 %	-364,00 kr	-364,00 kr
Eiendomsskatt fritidseiendom	707000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 828,00 kr	1 414,00 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd Vannavgift	21 m ³	76,00 kr	1/1	0 %	1 596,00 kr	798,00 kr
Forskudd Kloakkavg.	21 m ³	30,50 kr	1/1	0 %	640,50 kr	320,25 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
				Sum	14 672,00 kr	7 736,00 kr

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.



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	93	Bruksnr:	349	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Forolie 1, 2910 Aurdal						

Skorstein og ildsted

Det ble registrert, avvik etter tilsyn på denne adressen.

Svar fra eier er at det er utbedret og saken avsluttet hos oss.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 24.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forolie 1, 2910 AURDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

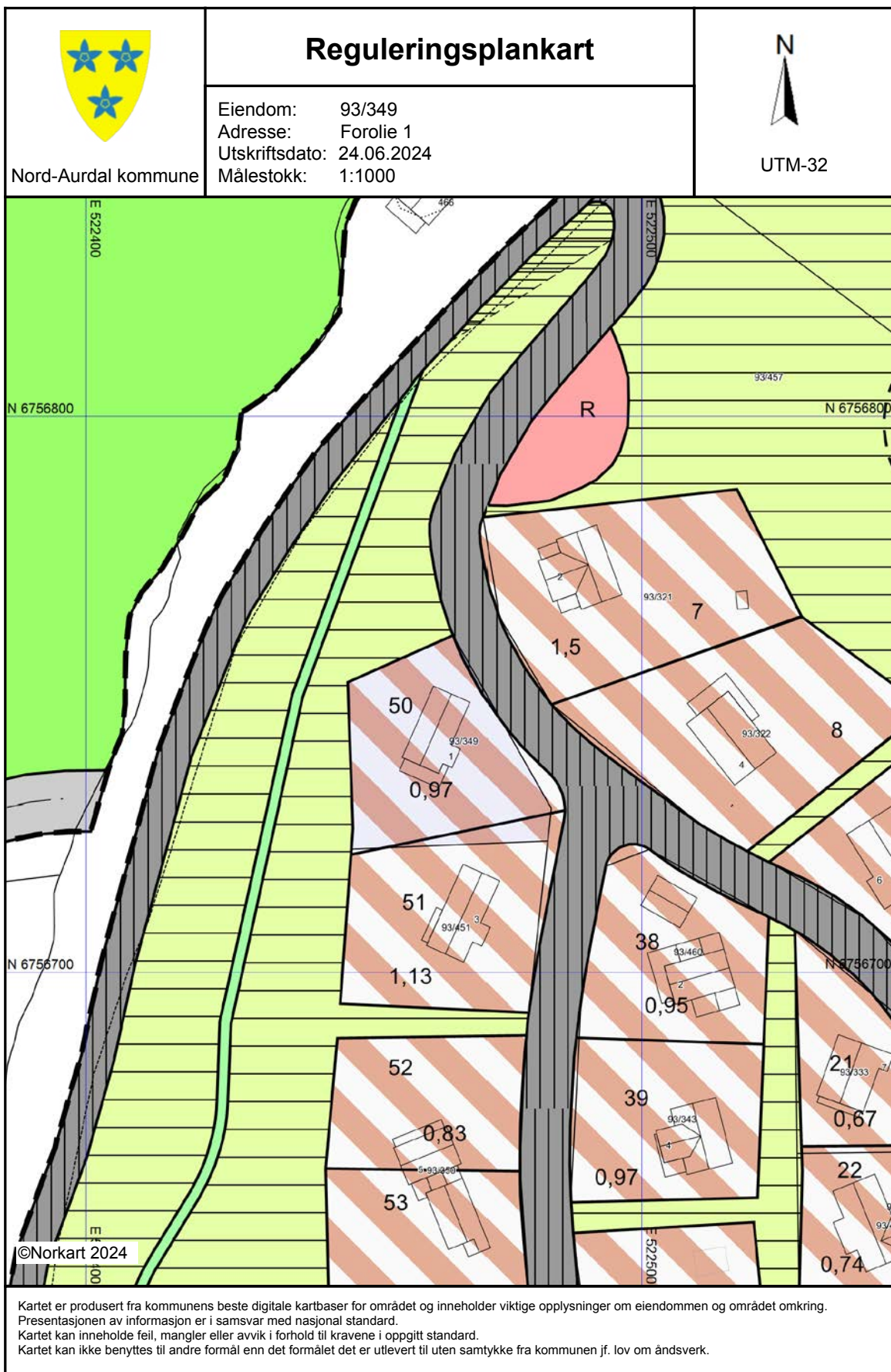
Id	0542K020		
Navn	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.09.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf		
Delarealer	Delareal	1 013 m ²	
	KPHensynsonenavn	910_164	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0542R164		
Navn	DAMTJEDNLIE – SAMLA PLAN		

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	13.11.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/336/0542R164.pdf	
Delarealer	Delareal	8 m ²
	Formål	Privat veie
	Delareal	1 004 m ²
	Formål	Annet kombinert formål
	Utdyp.	Ukjent



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av anlegg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Annet kombinertformål
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>
	Friluftformål
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
Abo	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser for Damtjednlie

Revidert dato: 10.09.2008

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

PBL § 25.1.1 Byggeområder

- Private hytter
- Kombinert private hytter/utleiehytter
- Turistvirksomhet, utleiehytter, leiligheter

PBL § 25.1.6 Spesialområder:

- Friluftsområde
- Alpinområde
- Privat veg
- Trafo
- Renovasjon
- Frisiktsone
- Bevaring/friluftsområde

1. BYGGEOMRÅDER

Generelt for byggeområder

1. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 – 30 grader.
2. Som taktekking tillates bare torv, tre eller skifer.
3. Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på hytta, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påsees at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
4. Nødvendige inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som skjerm mellom utbyggingsområdene og mot tilstøtende arealer.
5. Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m² ved inngangspartiet som skjerming mot husdur. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
6. All ny bebyggelse forøvrig må tilkobles nytt, godkjent vannforsyningsanlegg for området.
7. All bebyggelse med innlagt vann skal tilknyttes kommunalt avløpsnett.
8. Fritidsbolig og bebyggelse til utleieformål / turistbedrift kan ikke benyttes til helårsbolig.
9. Der byggegrensa ikke framgår av plankartet gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om 4 m avstand til formåls-/tomtegrense.
10. Rekkefølgebestemmelser:
 - A. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan før det blir gitt byggetillatelse for områdene T1 – T7. Sammen med en bebyggelsesplan, skal det utarbeides realistiske illustrasjoner/fotomontasjer som viser hvordan ny bebyggelse vil fremstå, både inne i området og fjernvirkningen.

- B. Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en samlet vann- og avløpsplan for området. Denne planen skal fremlegges Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.
- C. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret og anlegget ferdigstilt, samt at disse har fått tilfredsstillende standard og er sikret i medhold av gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.
- D. Før det kan tillates fradeling av hyttetomter, skal det foreligge tekniske planer som viser vegskjæringer og –fyllinger i forhold til planlagte tomtegrenser, eller vegene skal være ferdigstilt og tomtegrensene stukket ut i marka.

Byggeområder for private hytter

1. I byggeområder for private hytter er det tillatt å bygge ut T-BYA 15%. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus. T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m², hvorav anneks ikke skal være over 60 m² og uthus/garasje ikke skal være over 40 m². Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform. Situasjonsplan som viser aktuelle og framtidige byggetrinn skal følge søknaden. Hytteeiendommene kan ikke deles utover det som er vist på plankartet.
2. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter fra ferdig murkrone eller 5,9 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå. Underetasje kan godkjennes i skrånende terreng og skal vurderes i hver enkelt byggesak.

Byggeområder for private hytter/utleiehytter

1. I byggeområder for private hytter/utleiehytter, er det tillatt å bygge ut T-BYA 20%. Det kan bygges hovedhytte, anneks og uthus. T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m². Hovedhytta alene kan ikke overstige T-BRA 180 m², hvorav anneks ikke skal være over 50 m² og uthus/garasje ikke skal være over 40 m². Dersom bebyggelsen oppføres med 2 eller 3 bygninger, forutsettes disse plassert i tunform. Situasjonsplan som viser aktuelle og framtidige byggetrinn skal følge søknaden.
2. Tomtene kan være som vist på plankartet eller to og to tomter kan slås sammen til en stor tomt. Dette gjelder henholdsvis tomtene 21 og 22, 23 og 24, 26 og 27, 28 og 29, 31 og 32, 33 og 34, 36 og 37, 38 og 39, 40 og 41, 42 og 43, 44 og 45, 48 og 49, 50 og 51, 52 og 53, 54 og 55, 56 og 57, 58 og 59, 60 og 61, 63 og 64, 65 og 66, 67 og 68, 69 og 70 og 71 og 72.
3. Hytteeiendommene kan ellers ikke deles utover det som er vist på plankartet. Maksimal mønehøyde er 5,8 meter fra ferdig murkrone eller 6,2 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå.
4. Underetasje kan godkjennes i skrånende terreng og skal vurderes i hver enkelt byggesak. All synlig grunnmur over 0,5 meter skal ha trekledning eller steinforblending.

Byggeområder for turistvirksomhet, utleiehytter og leiligheter

1. I byggeområder for turistvirksomhet T1-T7, utleiehytter og leiligheter, er det tillatt å bygge ut TBYA 30%.
2. Tillatt høyde på bebyggelse vil framgå av bebyggelsesplan.
3. Det skal tilrettelegges 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Disse plassene skal være ferdigstilt samtidig med hyttene. Parkeringsarealer på bakkenivå skal ikke medregnes i tomtearealet ved utregning av % BYA.

4. Innen område T6 skal det etableres en større parkeringsplass som gir plass for min. 200 biler. Innen T6 skal det også etableres annen service- og forretningsvirksomhet knyttet til alpinanlegget, slik som salg, servering, mv.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde

I friluftsområdene kan det anlegges skiløyper og turstier. Eksisterende stier i byggeområdene flyttes til friluftsområdene, der de skal opparbeides. Det kan foretas nødvendig rydding / opparbeiding slik at løypa kan maskinprepareres. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

6.2 Alpinområde

Området er den del av nedfartsløypene til Valdres alpinsenter.

6.3 Privat veg

1. Private veger har regulert bredde 10 meter, med opparbeidet vegbredde 5 meter inkludert vegskulder.
2. Vegskråninger og –fyllinger skal planeres og tilsåes, slik at de har et estetisk fint utseende.

6.4 Trafo

Området avsettes for transformatorstasjon.

6.5 Renovasjon

Området avsettes for containere for renovasjon. Det skal etableres skigard ved containerne som skal begrense innsyn fra naboer og fra trafikanter på nærliggende veg.

6.6 Frisiktsone

I de tre vegkryssene mellom Danebuvegen og private veger er det ei frisiktsone på 10x60 m. I frisiktsonene skal vegetasjon og annet som kan stenge holdes borte i en høyde 0,5 m over bakken.

6.6 Bevaring/friluftsområde

I spesialområdet med formål bevaring/friluftsområde ligger en kullgrop, id 98527. Kullgropa er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.

ANDRE BESTEMMELSER

1. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, j.fr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Hedmark fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
2. Innenfor planområdet skal arealene holdes ryddige. Uvedkommende lagring og oppstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

Eiendom	3451 93/349		
Utskriftsdato	24.06.2024	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.

6 Berørte datasett

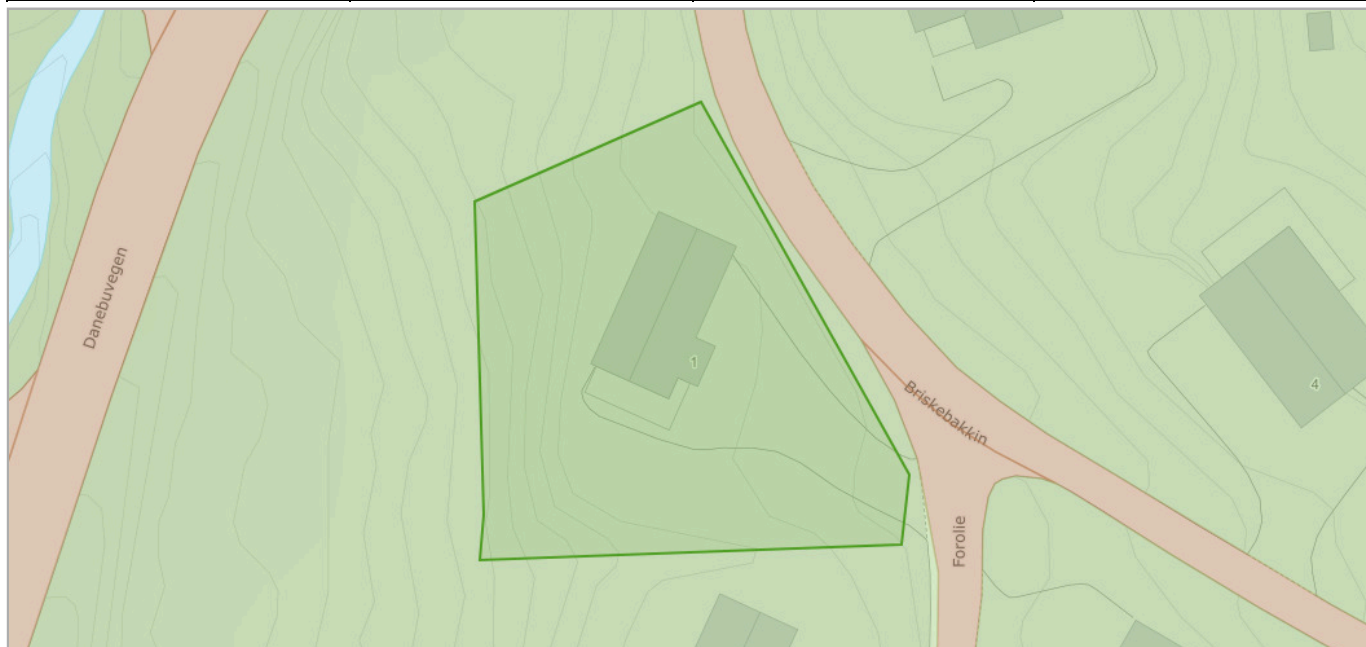
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Vernskog

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Akvakulturlokaliteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-bane
- ❶ Flomsoner
- ❶ Forurensset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepsfrie naturområder
- ❶ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❶ Låsettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttelei
- ❶ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindriftsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredfaresoner
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Utvalgte naturtyper
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Villreinområder
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekklei
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.06.2024
-------	----------	---------	------------



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

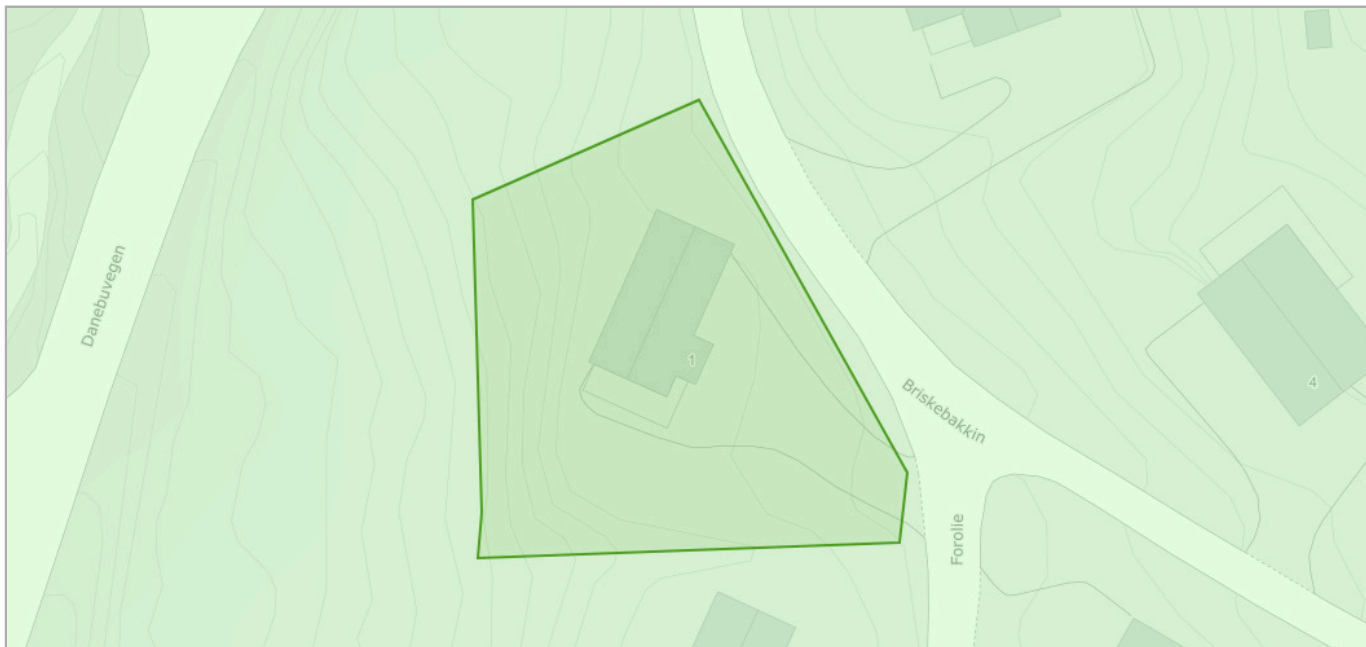
Skog
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



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 avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.06.2024
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

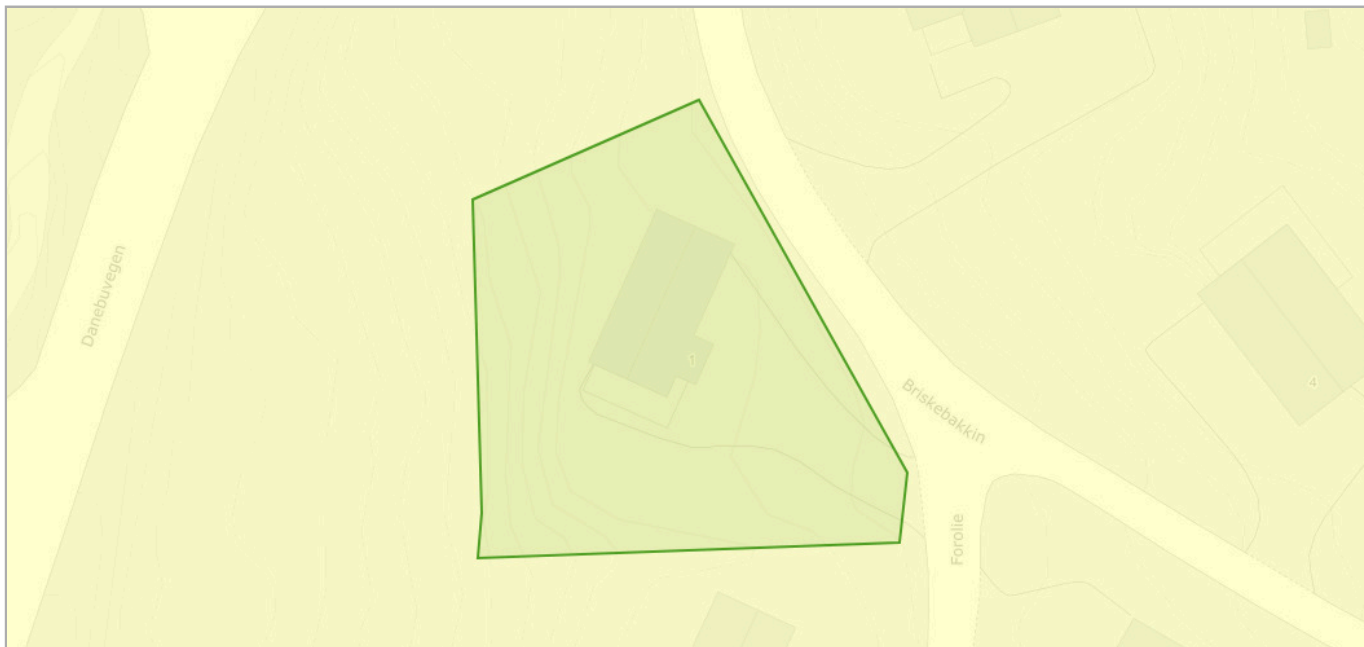
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

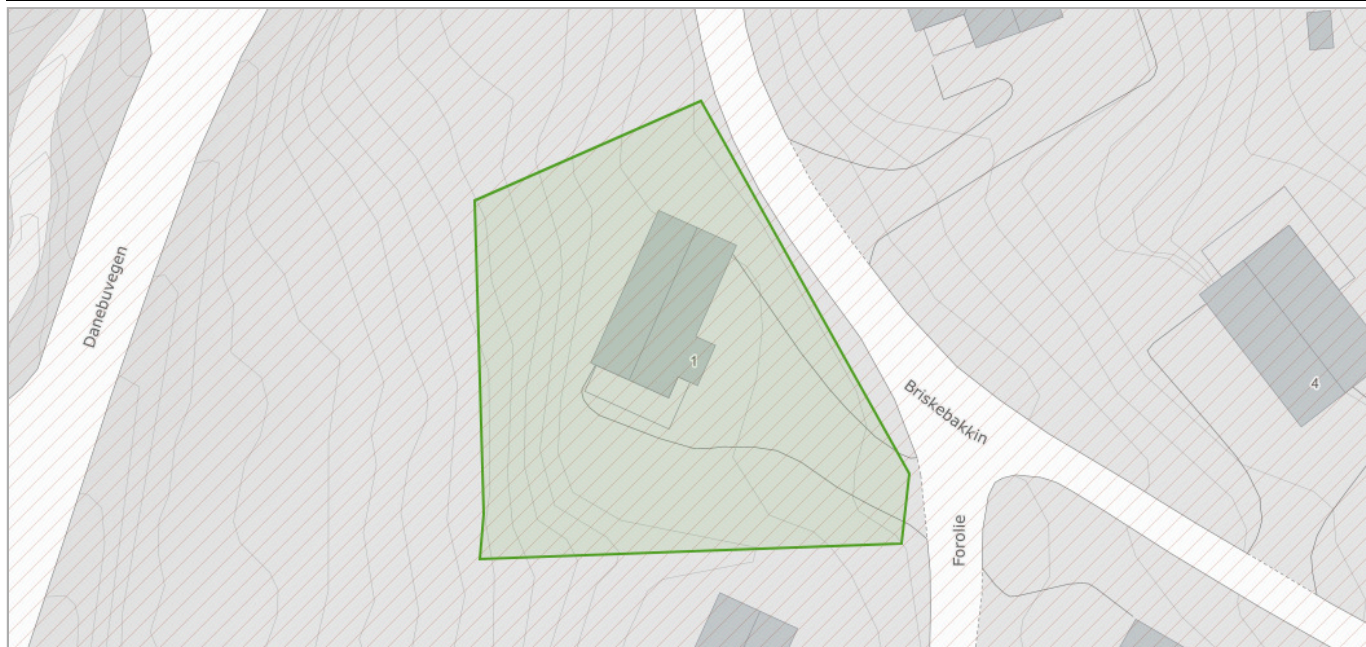
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

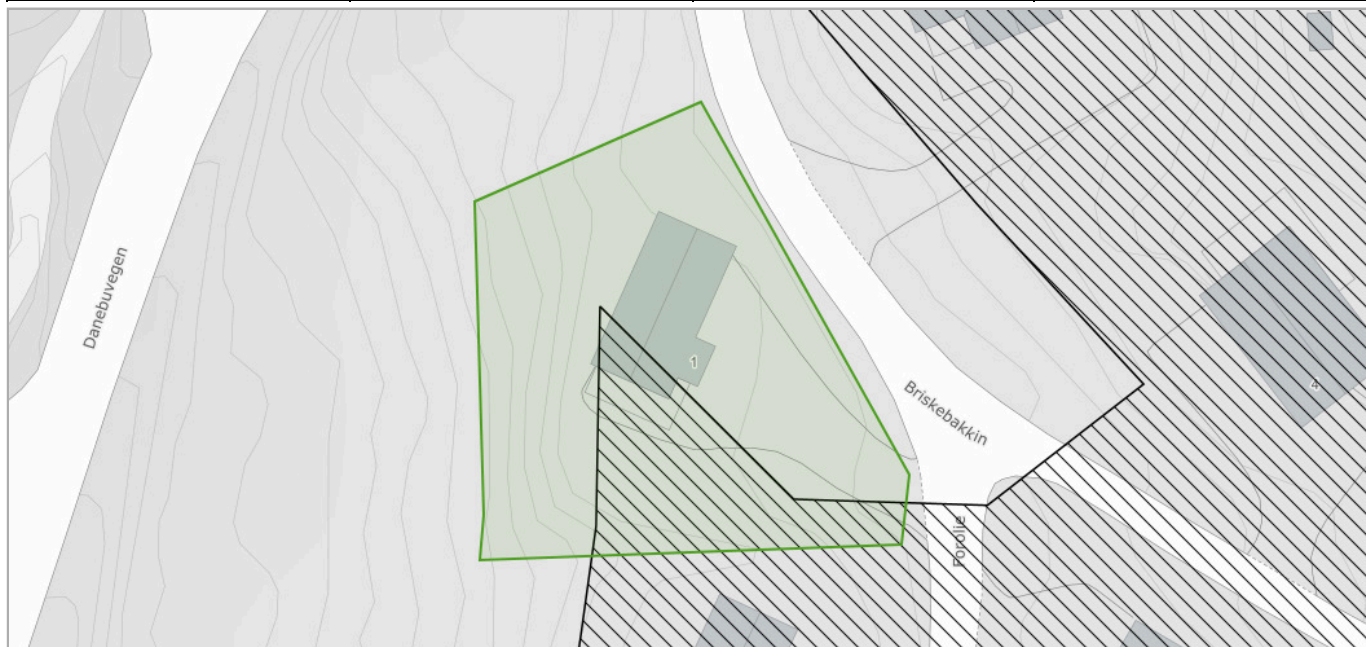
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
AURDALSFJORD	Bagn

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Skatteetaten

Dato
05.07.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 93 Bnr 349 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Forolie 1, 2910 AURDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 993 750

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Sv: Forespørsel om el-anlegg Forolie 1, Aurdal



John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Til  Synnøve Maria Hovde / Aktiv

 Hvis det er problemer med hvordan denne meldingen vises, kan du klikke her for å vise den i en nettleser.

Start svar til alle med:

[Ok, takk.](#)

[Takk for infoen.](#)

[Flott, takk for oppdatering.](#)

 [Tilbakemelding](#)

Hei,

Siste kontroll her var en nyanleggskontroll utført 22.02.2021, avsluttet uten avvik.

Forbruk 23: 5769 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:

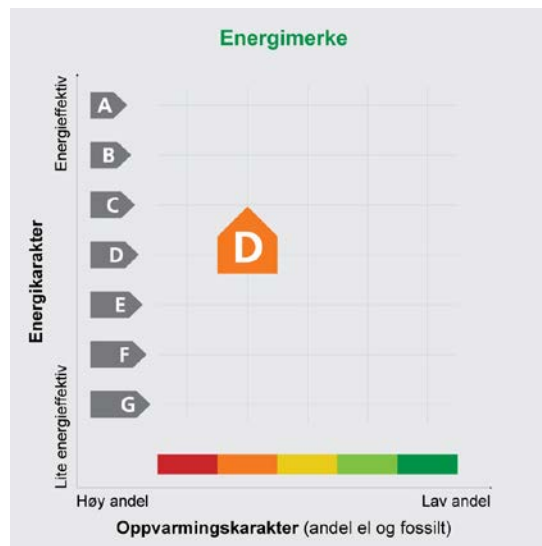


Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS.

Adresse	Forolie 1
Postnr	2910
Sted	AURDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	93
Bnr.	349
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300741281
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1101249
Dato	24.02.2020

Innmeldt av Rejlers v/ Marius Bakken



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

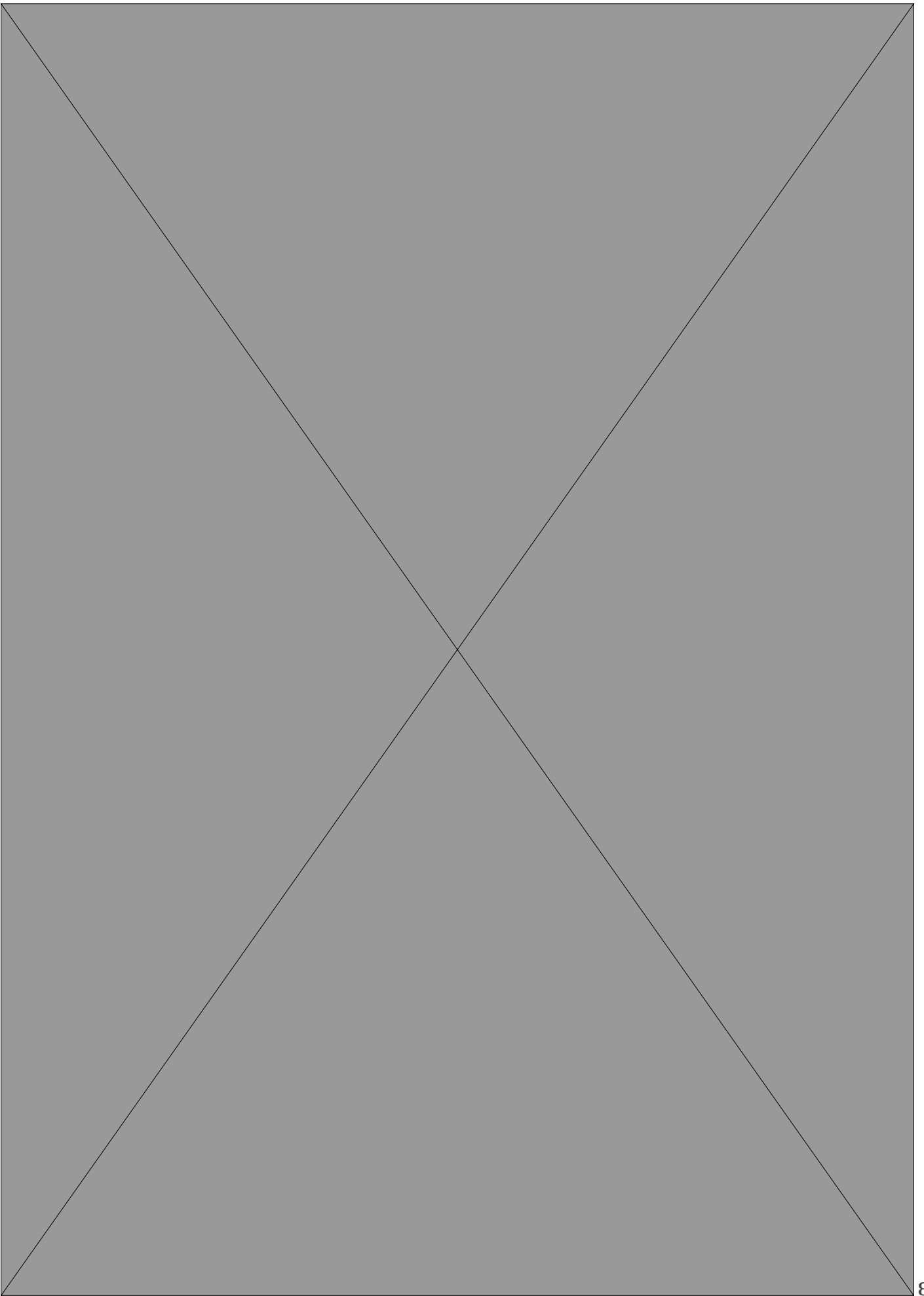
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

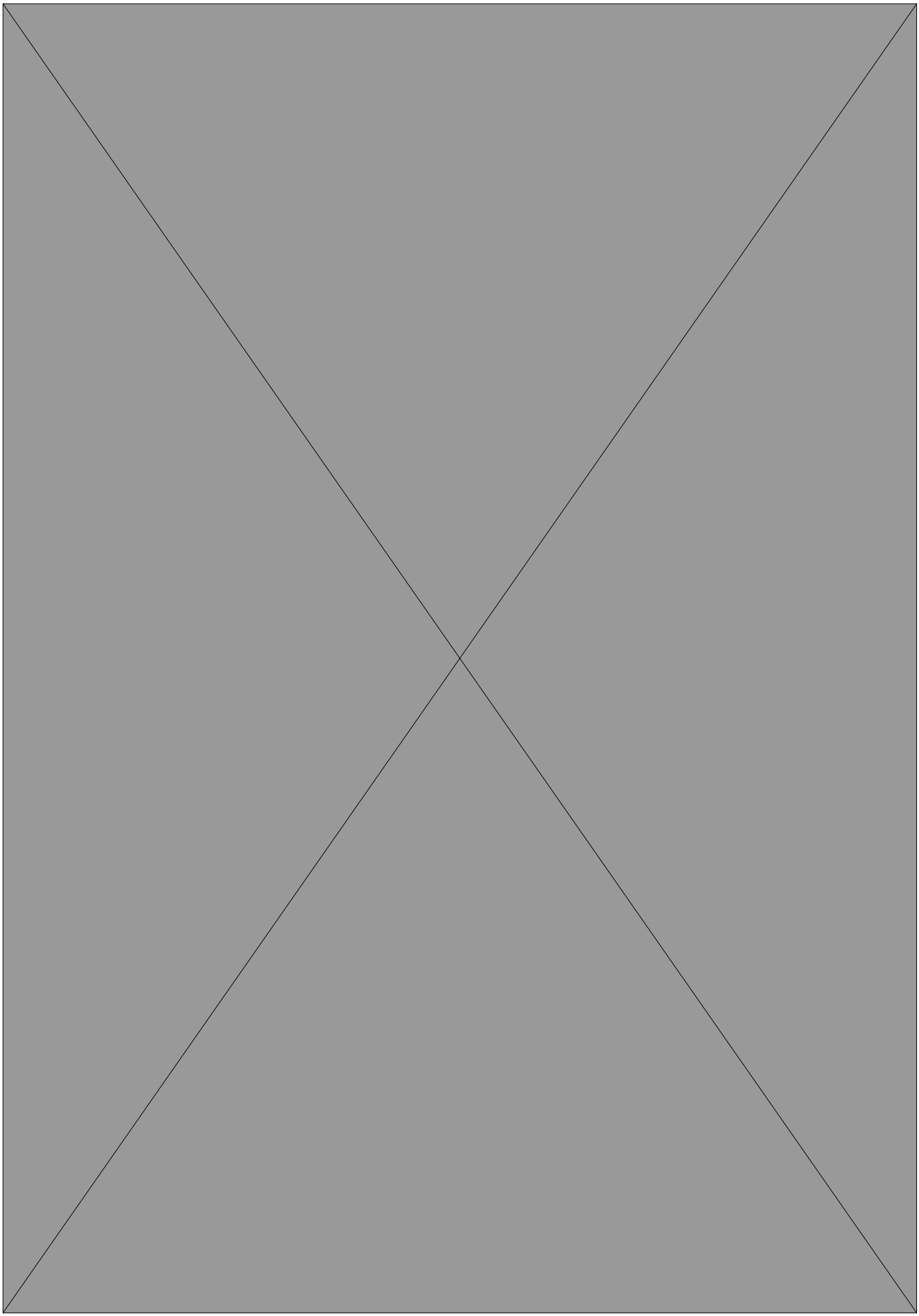
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

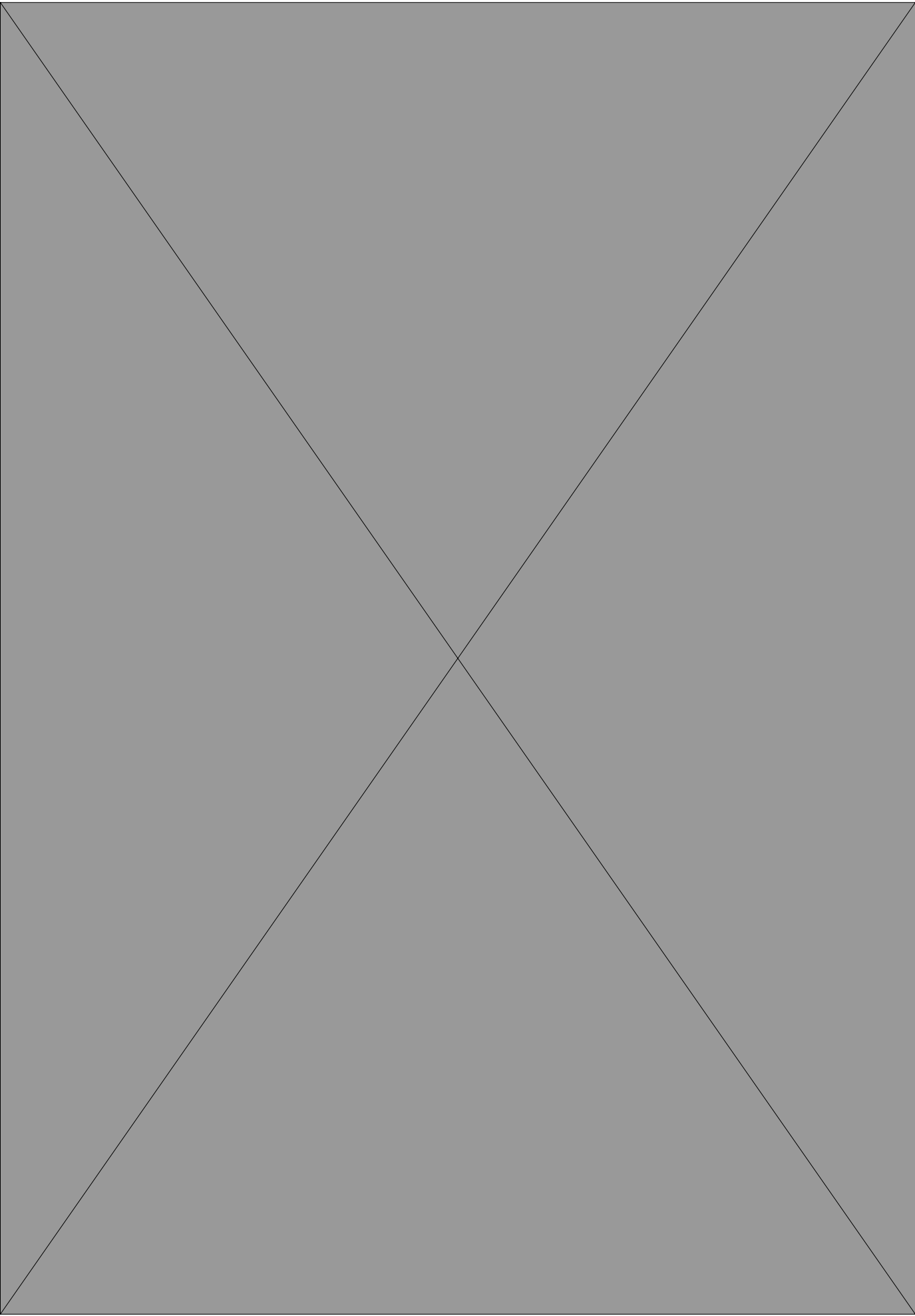
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.









Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Forolie 1
2910 AURDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristjana Berg

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 69 618
E-post: kristjana.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre