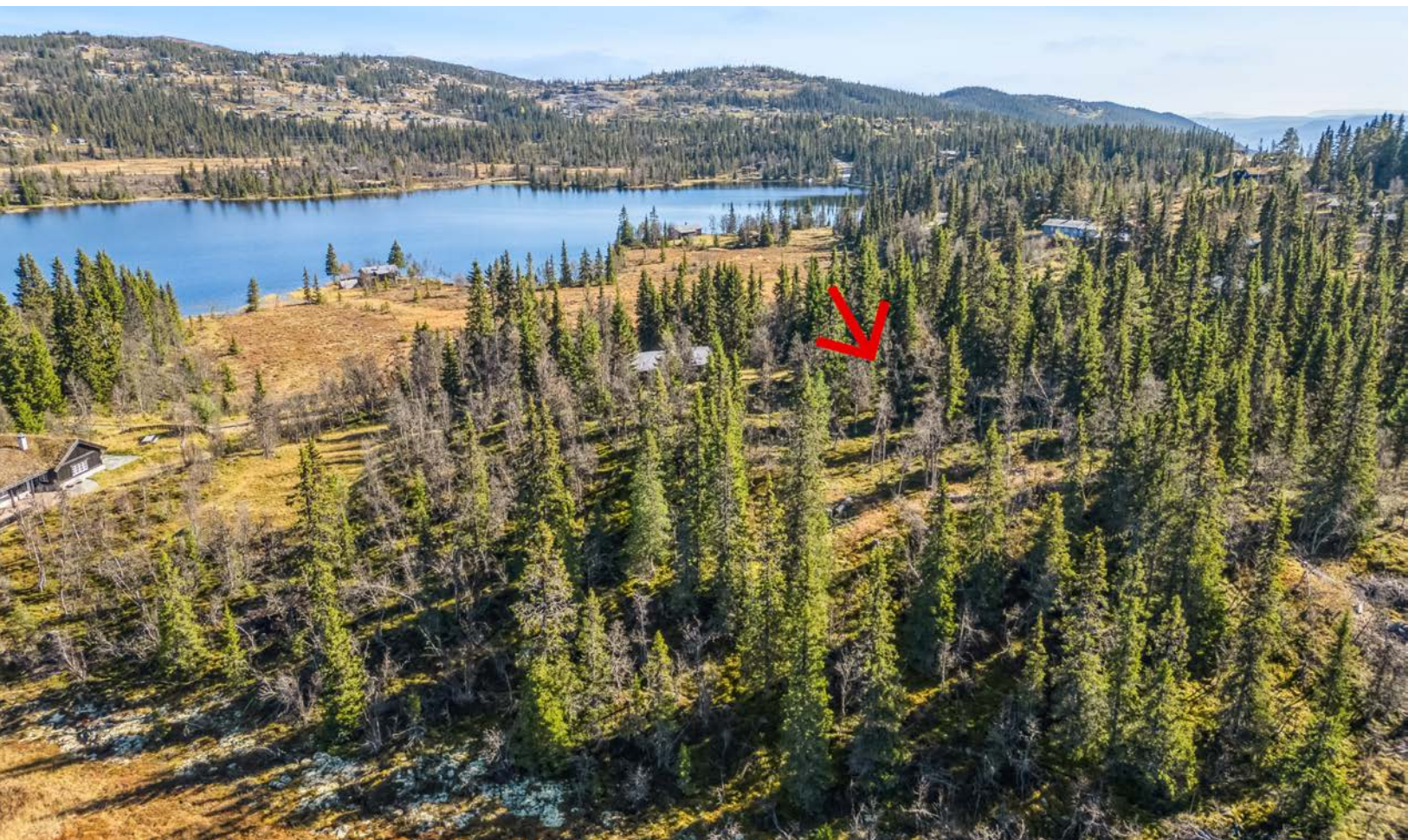
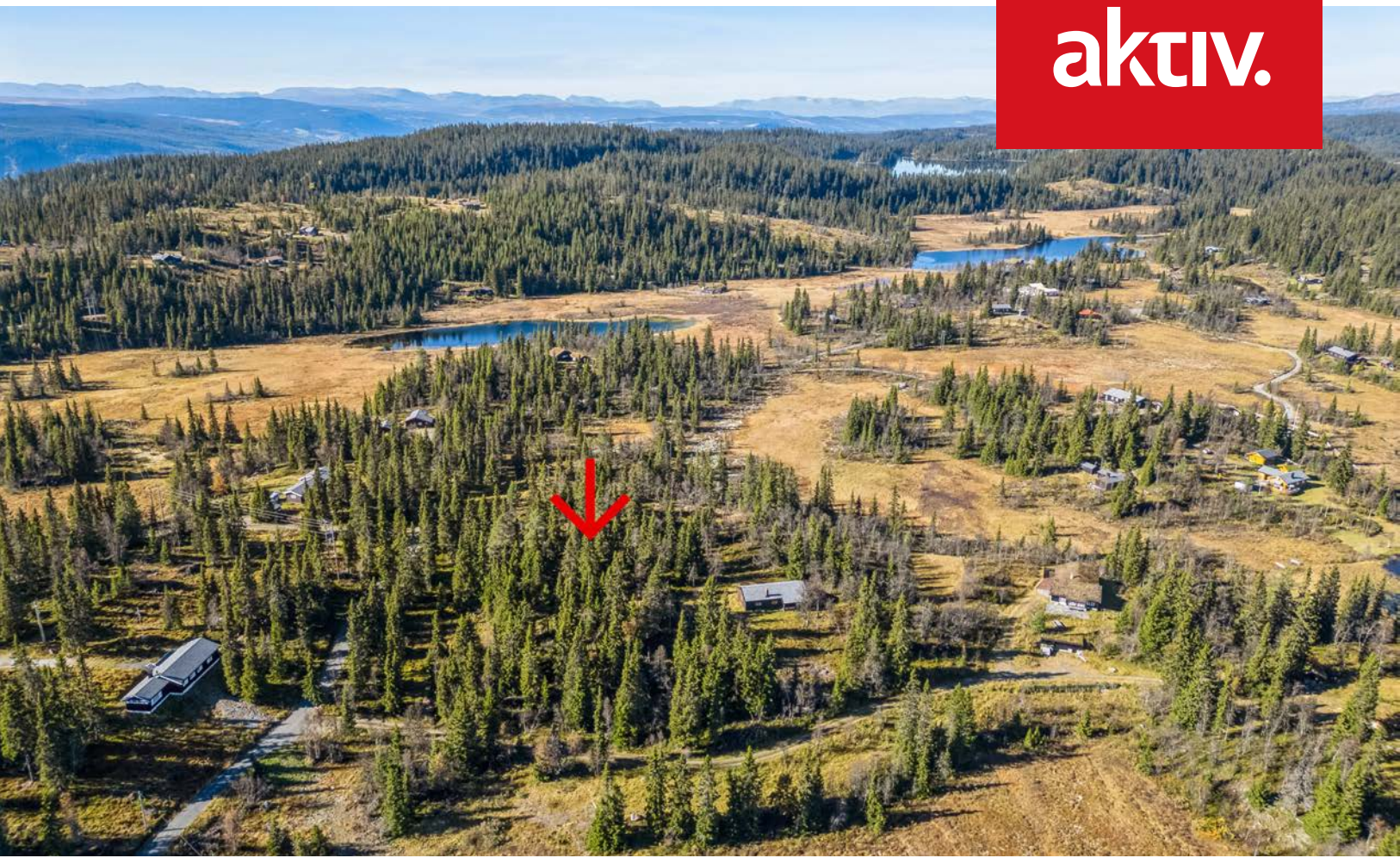


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

**Ingrid Skrindsrud**

**Mobil** 901 25 967

**E-post** ingrid.skrindsrud@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 600 000,-

**Omkostn.:** Kr 16 240,-

**Total ink omk.:** Kr 616 240,-

**Selger:** Kai Tore Bakke  
Tonje Hande Bakke

**Salgsobjekt:** Tomt

**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 1997.2 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 0

**Gnr./bnr.** Gnr. 91, bnr. 379

**Oppdragsnr.:** 1201240139

# Hyttetomt i nydelig fjellterreng ca. 917 moh! Tomta ligger nær Damtjern og et fantastisk løypenett.

Aurdalsåsen er et populært hytteområde, mye pga sin fine kjøreavstand fra Oslo-området, nydelige turterreng og et av Valdres sine største alpinanlegg. I dette fine området kan du nå realisere hyttedrømmen på en stor eiendom beliggende i idylliske og rolige omgivelser nær Damtjern. Her er det god solforhold og fin utsikt mot nord hvor en finner Binhovdsknatten.

Tomta ligger i et område med spredt hyttebebyggelse, men den ligger usjenert til med lite innsyn. Hyttetomta ligger mellom to av flere ubebygde tomter i området, hvor alle tomtene er i god størrelse. Om vinteren er det milevis med oppkjørte skiløyper ca. 30 m fra tomta, hvor løypenettet strekker seg helt til Beitostølen. Ønsker en å kjøre alpint, ligger Valdres alpinsenter ca. 10 minutters kjøring fra tomta,

Velkommen til fjells!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Informasjon fra kommunen .....	30
Informasjon om strømtilkobling .....	49
Bekreftelse på formuesverdi .....	50
Grunnbok .....	51
Nabolagsprofil .....	53
Andre vedlegg .....	55
Budskjema .....	63

# Om Gråndalsvegen 59

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1997.2 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Aurdalsåsen er et populært hytteområde, mye pga sin fine kjøreavstand fra Oslo-området, nydelige turterreng og et av Valdres sine største alpinanlegg. I dette fine området kan du nå realisere hyttedrømmen på en stor eiertomt beliggende i idylliske og rolige omgivelser nær Damtjern. Her er det gode solforhold og fin utsikt mot nord hvor en finner Binhovdsknatten.

Tomta ligger i et område med spredt hyttebebyggelse, men den ligger usjenert til med lite innsyn. Hyttetomta ligger mellom to av flere ubebygde tomter i området, hvor alle tomtene er i god størrelse. Til Gråndalsvegen er det lett helårs adkomst, og her er det bare å gå rett ut i vakkert turterreng sommer som vinter.

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

Om vinteren er det milevis med oppkjørte skiløyper ca. 30 m fra tomta. Løypenettet strekker seg forresten helt til Beitostølen, så her er det noe for alle! Ønsker en å kjøre alpint, ligger et av Valdres største alpinsenter ca.10 minutters kjøring fra tomta, eller en kan kjøre ca. 2,6 km opp til Fjellstølheisen, som også er en del av anlegget. Dette er et flott anlegg for hele familien med 5 skiheiser og 14 løyper/nedfarer med ulik vanskelighetsgrad. Alpinsenteret har også 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 har skikro og skiutleie

Fra tomta er det heller ikke så lang 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. Fjellparkstua kan også friste med god servering, gjerne ferske kannelsnurrer og varm sjokolade etter en frisk skitur.

For den golfinteresserte er det ca. 17 minutters kjøring 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. Området ligger også fint til for turer i Jotunheimen, så her er mulighetene mange!

Fra Gråndalsvegen 59 tar det ca. 10 minutter å kjøre til Aurdal med søndagsåpen Kiwi-butikk og bensin, servering, Take-away m.m. Til Fagernes med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kino, lokalmedisinsk senter, kommuneadministrasjon mm. er det ca. 18 km. Mer informasjon om Aurdalsåsen og bla. Valdres Alpiner, Aurdal og Kruk løypelag, Danebu Kongsgaard og Aurdal Fjellpark kan du finne på nettsiden: [www.aurdal.no](http://www.aurdal.no)

#### **Tomtebeskrivelse**

Ubebygde eiendommer beliggende på en liten kulle omgitt av åpen blandingsskog. Hyttetomt ligger solrikt til og er bevokst med gress, einer, lyng og noen trær.

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 grønne.

#### **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**

Ubebygde eiendommer.

## Diverse

Vedr. strømtilkobling:

Griua AS opplyser: "Tomten er lokalisert i et område der strømnettet er utbygd. Det kan legges en kabel fra trafo for å kunne forsyne hytta. Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 60.000,-. Prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader." Se utfyllende svar vedlagt i salgsoppgaven.

---

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.

Ihht reguleringsbestemmelser skal bebyggelsen holde høy standard.

---

Se også vedlagte egenerklærings skjema for informasjon.

---

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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](http://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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 600 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil tilkomme ved bebyggelse av tomten.

Avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Feie- og tilsynsavgift pr år: kr. 368,-  
Eiendomsskatt pr. år: Vil tilkomme.  
Vann: Årlig abonnement kr. 4.734,- Forbruk pr. m3 kr. 76,-  
Avløp: Årlig abonnement kr. 1.578,- Forbruk pr. m3 kr. 30,50

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 66.000,-

#### **Andre utgifter**

Bomavgift kr. 30,- pr. passering ved bruk av bankkort, myntinnkast kr. 20,- pr passering.  
Bomkort kr. 15,- pr passering.  
Evt. kostnader tilknyttet vann- og avløp.

Frivillig løypeavgift, kr. 1500,- for 2024. Vi oppfordrer alle til å delta for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Ved bebyggelse av tomta vil det tilkomme velavgift, vedlikehold av vei og brøyting.

I tillegg vil det komme kostnader som f. eks. strøm og forsikring.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 vår eierbank Valdres Sparebank.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 91, bruksnummer 379 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:

13.12.2006 - Dokumentnr: 7094 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:91 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 656282 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:91 Bnr:379

#### **Vei, vann og avløp**

Gråndalsvegen er helårsvei. Kjøper må selv bekoste vei inn til tomta.

Før det gis byggetillatelse for nye fritidsboliger, eller for utvidelse av eksisterende, skal de være tilknyttet offentlig godkjent vann- og avløpsnett.

### **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: 0542R124

Navn: DAMTJEDNET VEST

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/516/0542R124.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Utdrag av bestemmelser for reguleringsplan Damtjern vest:

## § 2 BYGGEOMRÅDER (Pbl § 25-1)

### 2.1 SITUASJONSPLAN

Situasjonsplan som viser aktuelle og fremtidige byggetrinn skal følge søknaden om rammetillatelse. Kartet skal være i målestokk 1:1000 eller større. På situasjonsplanen skal vegetasjon som bevares inntegnes.

### 2.2 UTNYTTELSESGRAD

På alle tomter, nye og eksisterende, kan det bygges inntil 3 bygg: hovedhytte, anneks og uthus. Nye hyttetomter skal ikke være større enn 2000 m<sup>2</sup>, med unntak av tomt 26 som er 3.88 daa. Halvparten av tomt 26 er byggeområde, mens andre halvdel er friluftsområde.

På eksisterende bebygde tomter skal T-BRA ikke overstige 125 m<sup>2</sup> (inklusive anneks og uthus). Dersom eksisterende bebygde tomter knytter seg til offentlig godkjent vannverk og avløpsanlegg, kan utnyttelsesgraden økes til BYA = 12 %, men T-BRA er likevel maks. 200 m<sup>2</sup>. Eiendommene 91/68, 91/265 og 92/41 kan uansett ikke ha BRA



over 125 m<sup>2</sup>.

På nye og på ubebygde eksisterende tomter er maks. BYA = 12 %, T-BRA må dog ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Anneks og uthus på disse må ikke være over 50 m<sup>2</sup>. På nye og på ubebygde eksisterende tomter under 1000 m<sup>2</sup> må anneks og uthus ikke være over 30 m<sup>2</sup>. Arealet inngår i det samlede T-BRA.

Eksakte tomtegrenser og tomtestørrelser fastlegges ved fradeling og/eller kartforetning.

### 2.3 BRUK, PLASSERING

Plassering i terrenget skal skje hensynsfullt og med minst mulig inngrep.

Hovedbygning, annekser og uthus skal for alle tomter plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig, at de ikke senere kan fradeles som egen enhet. Omfattende terrenginngrep er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på gjennom forsiktig tynning for bygging, sol og utsikt. Det må ikke på den enkelte tomt eller i større felt foretas flatehugst. Nyplantning må ikke skje med stedsfremmede arter. Tomtene 28-30 skal tilplantes igjen (med stedegne arter) når tomtene bebygges. Møneretning på hovedbygg skal legges parallelt med tomtens høydekurver. Ved inngrep i terrenget, skal dette snarest føres tilbake til opprinnelig form. Dette gjelder også for inngrep som berører vegformålet. Planering og tilsåing skal utføres umiddelbart etter at arbeidet er avsluttet.

Eksisterende og fremtidige fritidsboliger skal ikke benyttes som helårsboliger.

For veier med reguleringsbredde 10 m, er byggegrense fra senterlinje vei 15 m.

For veier med reguleringsbredde 5 eller 8 m, er byggegrense fra senterlinje vei 10 m.

### 2.4 UTFORMING

Alle nye bygninger skal være i én hovedetasje, dog kan det godkjennes hems eller 2. etg. for hovedbygning. Det tillates underetasje på hovedbygning i fallende terreng. Møneretning og etasjetall som avviker fra hovedreglen skal godkjennes på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.

Mønehøyde må ikke overstige 5.5 m over ferdig murkrone eller 5.9 m fra gjennomsnittlig terrengnivå. Ved nybygging, på- eller ombygging av eksisterende fritidsboliger, skal bygningene gis en utforming som harmonerer med eksisterende bygninger i området og tilpasses disse med hensyn til materialbruk, fargesetting og detaljering. Det skal benyttes mørke og matte farger i brunt/ rødt eller sort/ grått. Vinduer skal være sidehengslede med koplede rammer og ekte sprosser hvor disse benyttes. Tak skal ha saltak med en helning på 22° - 30°, og skal være tekket med torv og skifer/ bruddheller. Betong/ sementtaksten, metallplater eller andre former for materialer tillates ikke.

Alle bygninger skal være tømret eller ha utvendig kledning i tre.

### 2.5 ØVRIGE BESTEMMELSER

På nye og på ubebygde eksisterende tomter er det forbudt å sette opp flaggstenger.

Eventuelle parabolantenner skal festes lavere enn mønet, og ha samme farge som

veggen ellers.

Eksisterende fritidsboliger kan opprettholde den avløpsløsning og vannforsyning de har per i dag. Før det gis byggetillatelse for nye fritidsboliger, eller for utvidelse av eksisterende, skal de være tilknyttet offentlig godkjent vann- og avløpsnett.

Det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. regulert tomt hvis felles parkering for flere tomter ikke etableres.

Det må ikke oppsettes gjerder eller annen form for stengsel i forbindelse med nye eller eksisterende ubebygde hyttetomter.

Se vedlagte bestemmelser for reguleringsplan for mer informasjon.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## 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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

600 000 Prisantydning

---

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

15 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

16 240 Omkostninger totalt

31 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

34 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

616 240 Totalpris. inkl. omkostninger

631 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

634 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 16 240

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglernes vederlag**

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysning kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 1.140,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysning av urådighetserklæring kr. 500,- markedspakke kr. 9.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 3,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

**Oppdragsansvarlig**

Ingrid Skrindsrud  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[ingrid.skrindsrud@aktiv.no](mailto:ingrid.skrindsrud@aktiv.no)  
Tlf: 901 25 967

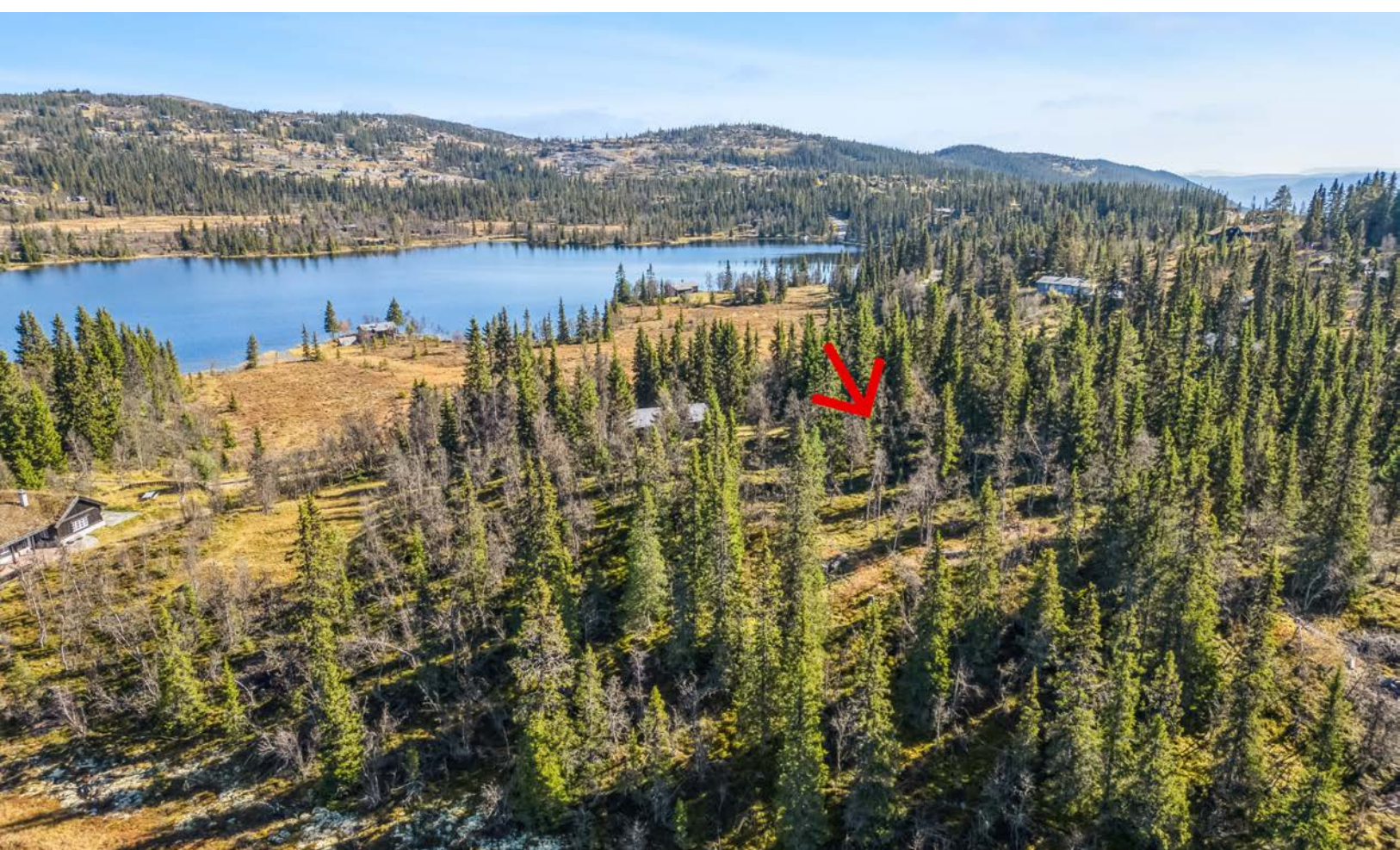
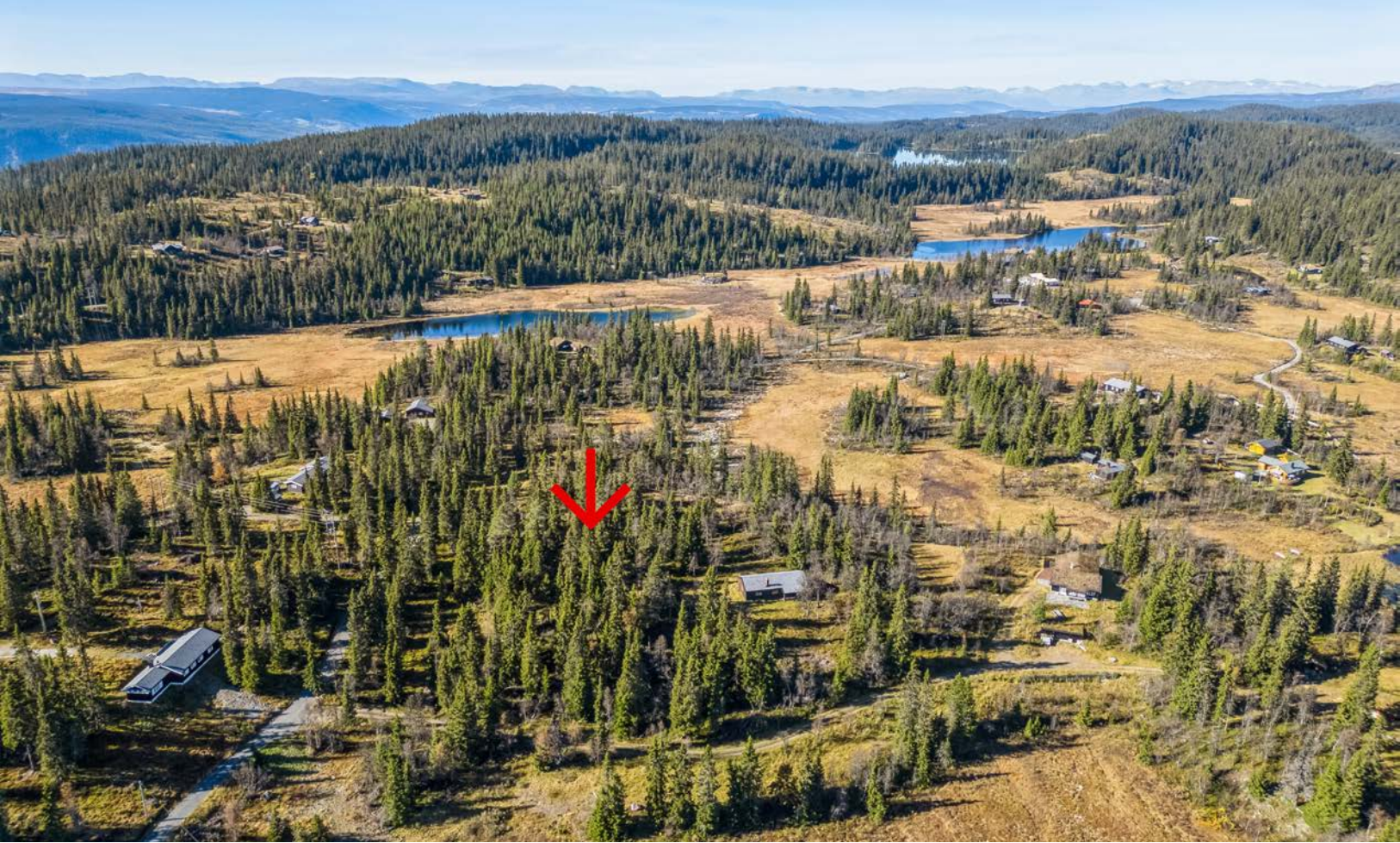
**Ansvarlig megler**

Linn Hamre  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[linn.hamre@aktiv.no](mailto:linn.hamre@aktiv.no)  
Tlf: 997 34 264

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

**Salgsoppgavedato**

07.10.2024









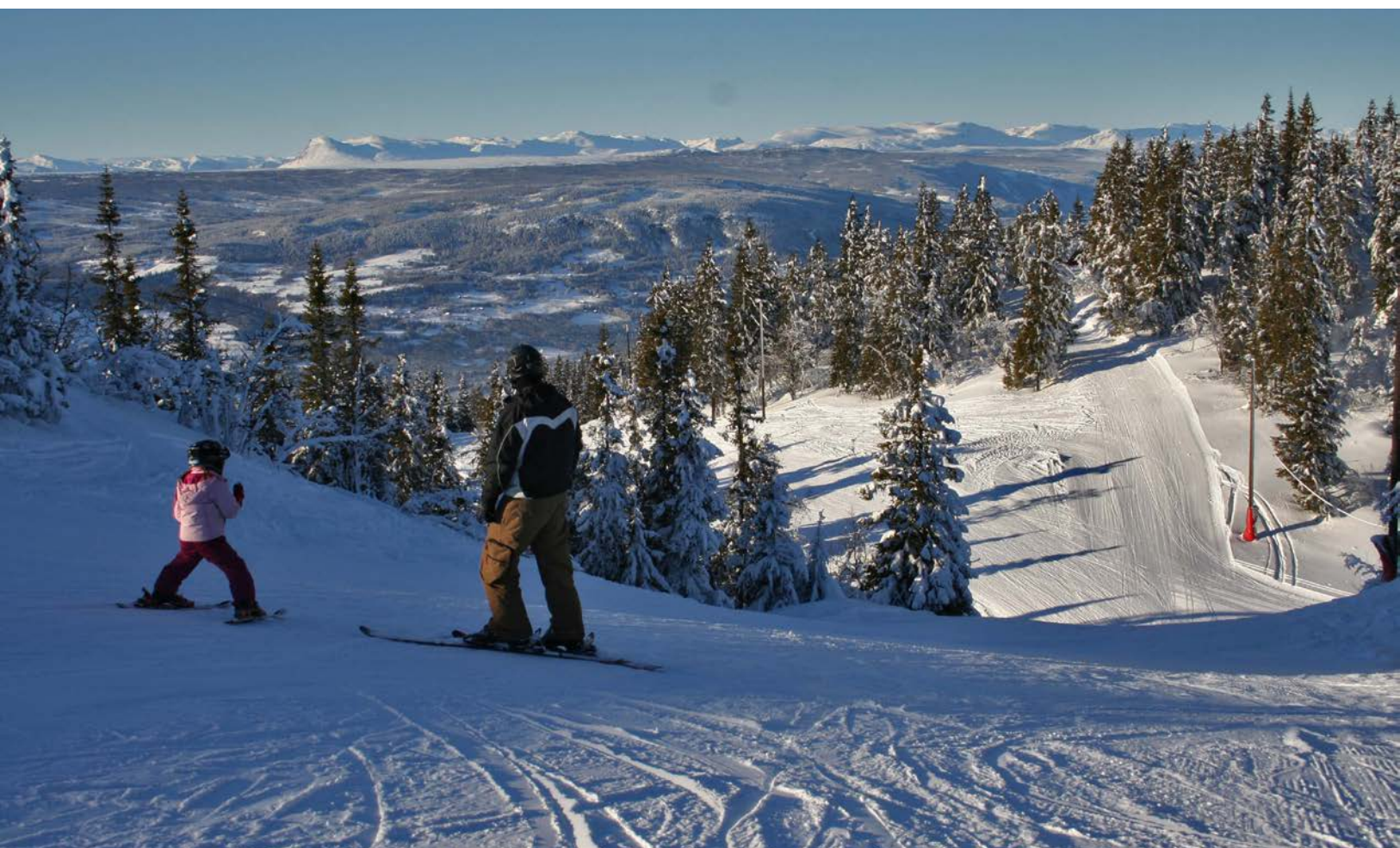


**Nydelig turterreng  
- mange muligheter!**













# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Valdres	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1201240139	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tonje Hande Bakke	Kai Tore Bakke
<b>Gateadresse</b>	
Gråndalsvegen 59	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
AURDAL	2910
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240139

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

- 3 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
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 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

## 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: 1201240139

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Hande Bakke	6439f0246f26947ddfb5f22 6dd4dcdb7a97bbbc0	05.10.2024 15:55:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Tore Bakke	33020e4df7f83eb6bf93442 b948e7a15836fa1f0	05.10.2024 15:51:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240139

- 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	Tomt32	Beregnet areal	1997.2
Etablert dato	12.12.2006	Historisk oppgitt areal	1999
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 oppmålingsf.   
 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	01.01.2020		Tinglyst	91/379
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.12.2006			91/6 (-1960), 91/379 (1960)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6757362.37	522230.65	0	Ja	1997.2	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE KAI TORE F030370*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYGATA 33 2321 2321 HAMAR	Bosatt (B)
BAKKE TONJE HANDE F180273*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYGATA 33 2321 2321 HAMAR	Bosatt (B)

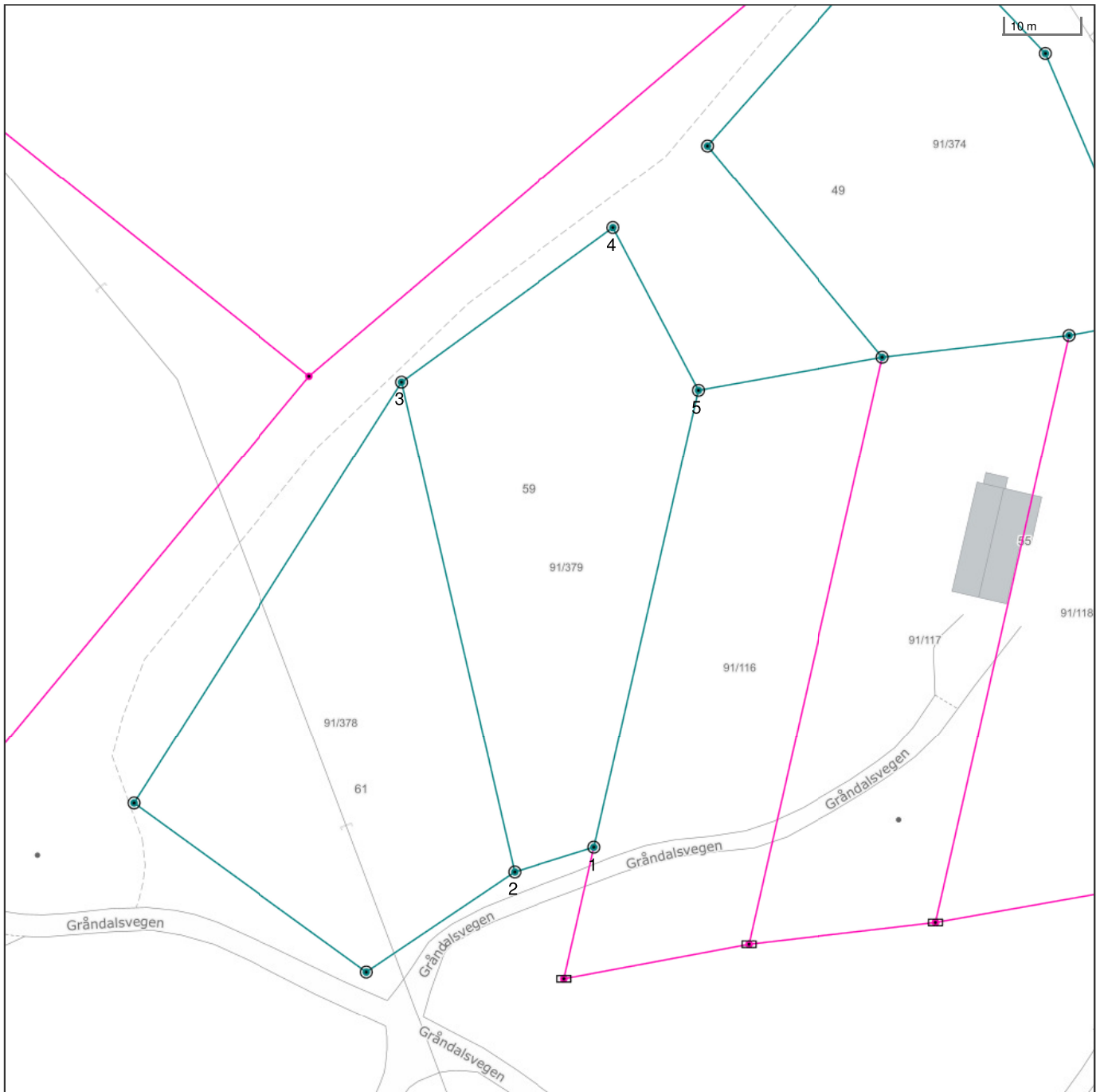
### Adresse

**Vegadresse: Gråndalsvegen 59**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2910 AURDAL	Kirkesogn	03100101 Aurdal
Grunnkrets	211 Aurdalsåsen	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

# Eiendomskart for eiendom 3451 - 91/379//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 997,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6757362,37	<b>Øst</b>	522230,65

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6757322,45	522242,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,31	
2	6757319,1	522232,33	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,08	
3	6757384,12	522216,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,83	
4	6757404,84	522244,9	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,84	
5	6757383,28	522256,39	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,43	





Nord-Aurdal kommune

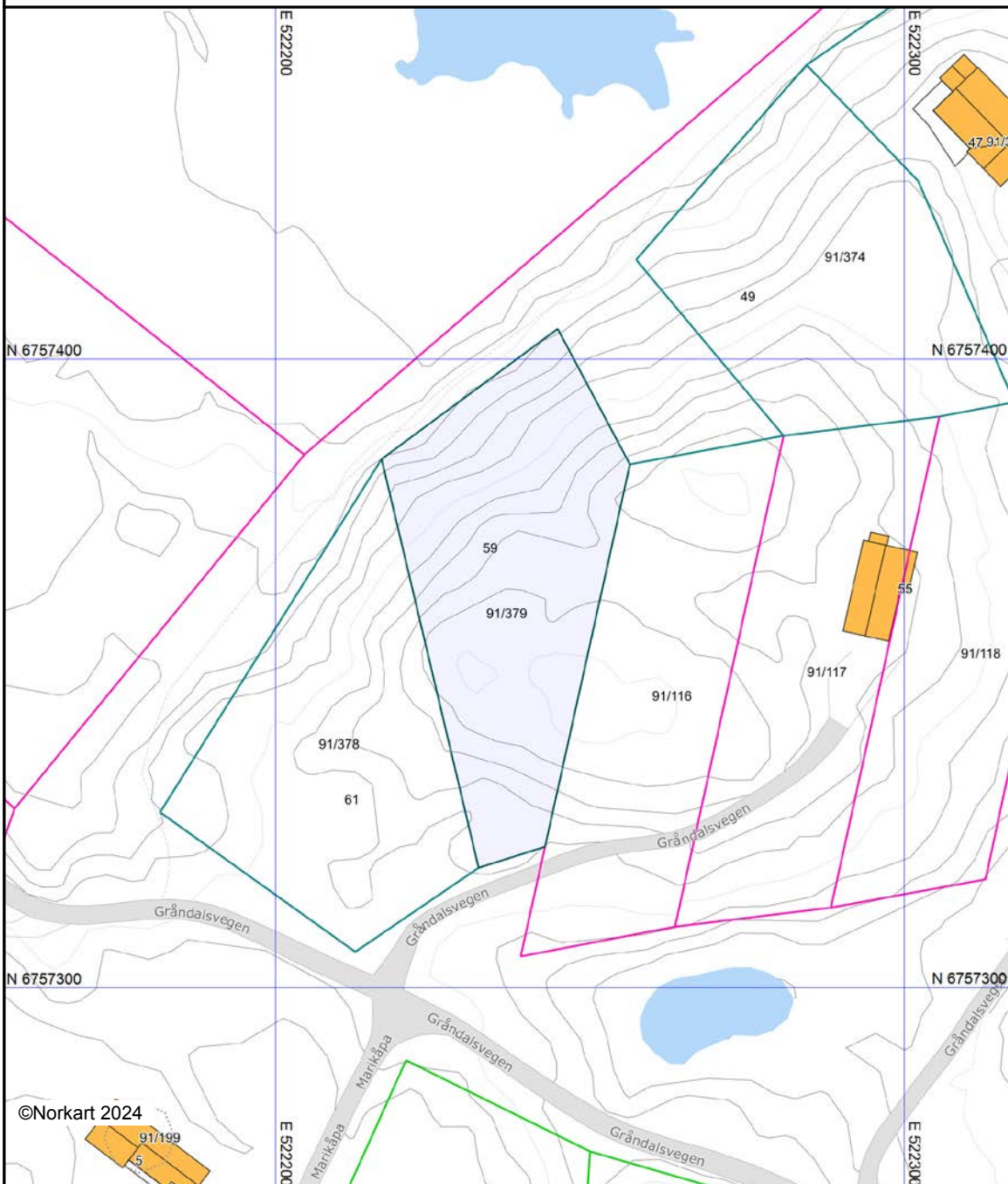
# Grunnkart

Eiendom: 91/379  
Adresse: Gråndalsvegen 59  
Dato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



# Oversiktskart for eiendom 3451 - 91/379//



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: 17.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	3451	<b>Gårdsnr.</b>	91	<b>Bruksnr.</b>	379	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gråndalsvegen 59, 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.

<b>Id</b>	0542K020		
<b>Navn</b>	AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	11.09.2014		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 997 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	910_124	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0542R124		
<b>Navn</b>	DAMTJEDNET VEST		

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.03.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/516/0542R124.pdf">https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/516/0542R124.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 989 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Fritidsbebyggelse
	<b>Delareal</b> 7 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Friluftformål



Nord-Aurdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 91/379  
Adresse: Gråndalsvegen 59  
Utskriftsdato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000

N














UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DAMTJEDNET VEST

### § 1 GENERELLE BESTEMMELSER

#### 1.1 PLANOMRÅDET

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser gjelder for området vist på plankart i målestokk M 1:2000, sist datert 16.03.2006.

#### 1.2 HENSIKT

Reguleringsplanens hensikt er å tilrettelegge for oppføring av nye fritidsboliger.

#### 1.3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert iht. Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

Byggeområde	- fritidsbebyggelse – eksisterende og ny bebyggelse
Fareområde	- høyspent
Spesialområde	- privat veg
	- friluftsområde (på land)
	- friluftsområde i sjø og vassdrag
	- landskapsvern
	- bevaring av landskap og vegetasjon

Foruten bestemmelser for de enkelte formål gjelder det felles bestemmelser for hele planområdet.

### § 2 BYGGEOMRÅDER (Pbl § 25-1)

#### 2.1 SITUASJONSPLAN

Situasjonsplan som viser aktuelle og fremtidige byggetrinn skal følge søknaden om rammetillatelse. Kartet skal være i målestokk 1:1000 eller større. På situasjonsplanen skal vegetasjon som bevares inntegnes.

#### 2.2 UTNYTTELSESGRAD

På alle tomter, nye og eksisterende, kan det bygges inntil 3 bygg: hovedhytte, anneks og uthus. Nye hyttetomter skal ikke være større enn 2000 m<sup>2</sup>, med unntak av tomt 26 som er 3.88 daa. Halvparten av tomt 26 er byggeområde, mens andre halvdel er friluftsområde.

På eksisterende bebygde tomter skal T-BRA ikke overstige 125 m<sup>2</sup> (inklusive anneks og uthus). Dersom eksisterende bebygde tomter knytter seg til offentlig godkjent vannverk og avløpsanlegg, kan utnyttelsesgraden økes til BYA = 12 %, men T-BRA er likevel maks. 200 m<sup>2</sup>. Eiendommene 91/68, 91/265 og 92/41 kan uansett ikke ha BRA over 125 m<sup>2</sup>.

På nye og på ubebygde eksisterende tomter er maks. BYA = 12 %, T-BRA må dog ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Anneks og uthus på disse må ikke være over 50 m<sup>2</sup>. På nye og på ubebygde eksisterende tomter under 1000 m<sup>2</sup> må anneks og uthus ikke være over 30 m<sup>2</sup>. Arealet inngår i det samlede T-BRA.

Eksakte tomtegrenser og tomtestørrelser fastlegges ved fradeling og/eller kartforetning.

#### 2.3 BRUK, PLASSERING

Plassering i terrenget skal skje hensynsfullt og med minst mulig inngrep. Hovedbygning, anneks og uthus skal for alle tomter plasseres i tunform og så nær hverandre som mulig, at de ikke senere kan fradeles som egen enhet. Omfattende terrenginngrep er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på gjennom forsiktig tynning for bygging, sol og

utsikt. Det må ikke på den enkelte tomt eller i større felt foretas flatehugst. Nyplantning må ikke skje med stedsfremmede arter. Tomtene 28-30 skal tilplantes igjen (med stedegne arter) når tomtene bebygges.

Møneretning på hovedbygg skal legges parallelt med tomtens høydekurver. Ved inngrep i terrenget, skal dette snarest føres tilbake til opprinnelig form. Dette gjelder også for inngrep som berører vegformålet. Planering og tilsåing skal utføres umiddelbart etter at arbeidet er avsluttet.

Eksisterende og fremtidige fritidsboliger skal ikke benyttes som helårsboliger.

For veier med reguleringsbredde 10 m, er byggegrense fra senterlinje vei 15 m.

For veier med reguleringsbredde 5 eller 8 m, er byggegrense fra senterlinje vei 10 m.

## 2.4 UTFORMING

Alle nye bygninger skal være i én hovedetasje, dog kan det godkjennes hems eller 2.etg. for hovedbygning. Det tillates underetasje på hovedbygning i fallende terreng. Møneretning og etasjetall som avviker fra hovedreglen skal godkjennes på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon. Mønehøyde må ikke overstige 5.5 m over ferdig murkroner eller 5.9 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Ved nybygging, på- eller ombygging av eksisterende fritidsboliger, skal bygningene gis en utforming som harmonerer med eksisterende bygninger i området og tilpasses disse med hensyn til materialbruk, fargesetting og detaljering. Det skal benyttes mørke og matte farger i brunt/ rødt eller sort/ grått. Vinduer skal være sidehengslede med koplede rammer og ekte sprosser hvor disse benyttes. Tak skal ha saltak med en helning på 22° - 30°, og skal være tekket med torv og skifer/ bruddheller. Betong/ sementtaksten, metallplater eller andre former for materialer tillates ikke.

Alle bygninger skal være tømret eller ha utvendig kledning i tre.

## 2.5 ØVRIGE BESTEMMELSER

På nye og på ubebygde eksisterende tomter er det forbudt å sette opp flaggstenger. Eventuelle parabolantennar skal festes lavere enn mønet, og ha samme farge som veggen ellers.

Eksisterende fritidsboliger kan opprettholde den avløpsløsning og vannforsyning de har per i dag. Før det gis byggetillatelse for nye fritidsboliger, eller for utvidelse av eksisterende, skal de være tilknyttet offentlig godkjent vann- og avløpsnett.

Det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. regulert tomt hvis felles parkering for flere tomter ikke etableres.

Det må ikke oppsettes gjerder eller annen form for stengsel i forbindelse med nye eller eksisterende ubebygde hyttetomter.

## § 3 FAREOMRÅDE (Pbl § 25-5)

- 3.1 Det tillates ikke fradeling av tomter eller oppføring av bygninger på tomtene 1-3, 29-31, 38, 39, 47, 50 og 51 før hele høyspenningsanlegget - nord-sør frem til avkjørselen til 92/41 og 92/124, er lagt som jordkabel.

## § 4 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25-6)

### 4.1 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Det er tillatt med noe rydding og tynning etter nærmere avtale med grunneier.



Det kan anlegges skiløyper og turstier til felles/allmenn bruk i friluftsområder. Det kan foretas nødvendig rydding eller opparbeiding slik at løyper kan maskinprepareres. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

#### 4.2 FRILUFTSOMRÅDE I VANN

Det kan ikke etableres innretninger eller iverksettes tiltak som kan hindre allmennhetens bruk av Damtjednet og Myretjednet til ulike former for rekreasjon.

#### 4.3 FORTIDSMINNER

Dersom det ved tiltak i marken blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på min. 5 meter. Melding skal snarest sendes til kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle betingelser for dette.

Det er konstatert automatisk fredete kulturminner innen planområdet, disse er markert på plankartet som R1 – R6.

Tomtene 1-17, 47 og 48 kan ikke bebygges før det er gjennomført arkeologisk granskinger av de 5 berørte automatiske fredete kulturminnene R1(id 95836), R3(id 5668), R4(id 24809), R5 (id 5669) og R6(id 54464). Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologisk granskingen/ev. utgravingen kan fastsettes. R2 (id5667) skal bevares.

#### 4.4 LANDSKAPSVERN

I landskapsvernområder må det ikke oppføres bygninger eller anlegg eller andre midlertidige eller varige konstruksjoner som er i strid med verneinteressene.

#### 4.5 PRIVATE VEIER, ADKOMST

Hovedadkomst til områdene med eksisterende og fremtidige fritidsboliger reguleres til spesialområde privat vei med reguleringsbredde hhv. på 5 m, 8 m eller 10 m.

Veiene kan stenges med bom, for begrensning av bilkjøring, men skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel forøvrig.

Alle eksisterende og nye fritidsboliger skal ha adgang med bil via eksisterende eller nye adkomster. Det kan etableres felles parkeringsplass for flere tomter.

Det kan anlegges skiløyper og turstier til felles/allmenn bruk langs veitraséer.

### § 5 FELLESOMRÅDE

#### 6.1 FELLES GÅRDSPLASS

Gårdsplassen er felles for eksisterende hytteenhet på eiendommen 92/96,107 og fremtidig parsell som skal skilles fra eiendommen (tomt nr. 26).

### § 6 FELLESBESTEMMELSER

#### 6.1 VANN OG AVLØP

Tekniske planer for vei, vann og kloakk skal godkjennes spesielt av kommunen før det gis byggetillatelse på ubebygde tomter.

For nye hytter er det en forutsetning for byggetillatelse at felles VA-anlegg og vegadkomst er ferdig etablert, samt at strømmettet er etablert i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

#### 6.2 STRØMFORSYNING

All fremtidig kabelføring skal skje som jordkabel og fortrinnsvis i veitraséer. Trafo plasseres diskret i terrenget i samarbeid med energiverket. Det forutsettes at dette gjøres på best mulig måte både visuelt og praktisk for alle parter.

Eksisterende lavspentlinjer, telefon eller annen kabelføring som kommer i konflikt med nye tomter skal legges som jordkabler.

### 6.3 RENOVASJON

Den til hver tid gjeldende renovasjonsordning i Nord-Aurdal kommune gjelder for hele planområdet.

### 6.4 SKILØYPER - TURSTIER

Eksisterende sti- og skiløypesystem skal opprettholdes i størst mulig grad, men kan om nødvendig tilpasses tomtearrangering i forbindelse med fradeling av tomter.

### 6.5 LAGRING, OPPBEVARING M.M.

Innen planområdet er det ikke tillatt med utendørs lagring av materialer, henstilling av containere, campingvogner, bobiler eller lignende. Dette gjelder også etablerte parkeringsplasser. Området skal holdes ryddig.

### 6.6 TIDLIGERE FRADELTE UBEBYGDDE HYTTETOMTER I PLANOMRÅDET

Tidligere fradelte ubebygde hyttetomter som ikke er vist på plankartet kan bebygges i samsvar med bestemmelsene her dersom planlagt bygg ikke ligger i 100-metersbeltet langs vassdrag.

<b>Eiendom</b>	3451 91/379		
<b>Utskriftsdato</b>	17.09.2024	<b>Antall datasett</b>	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.

## 5 Berørte datasett

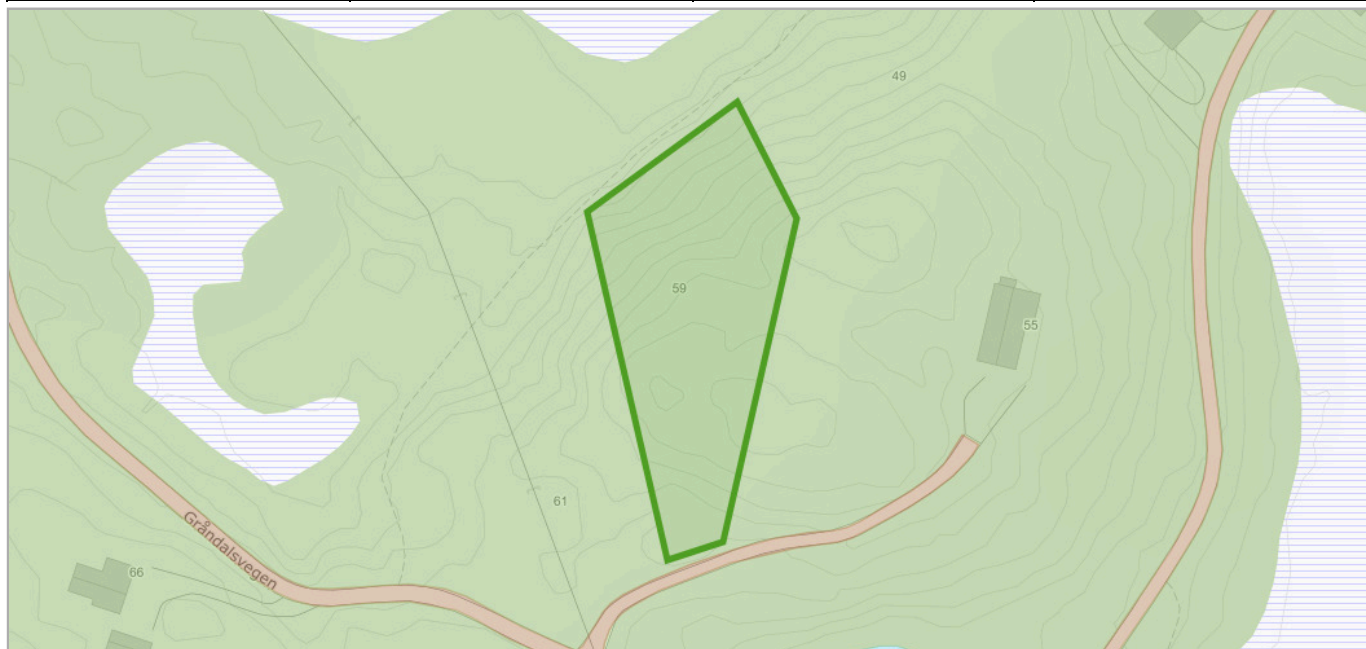
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vernskog
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

## 89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	17.09.2024
-------	----------	---------	------------



### 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

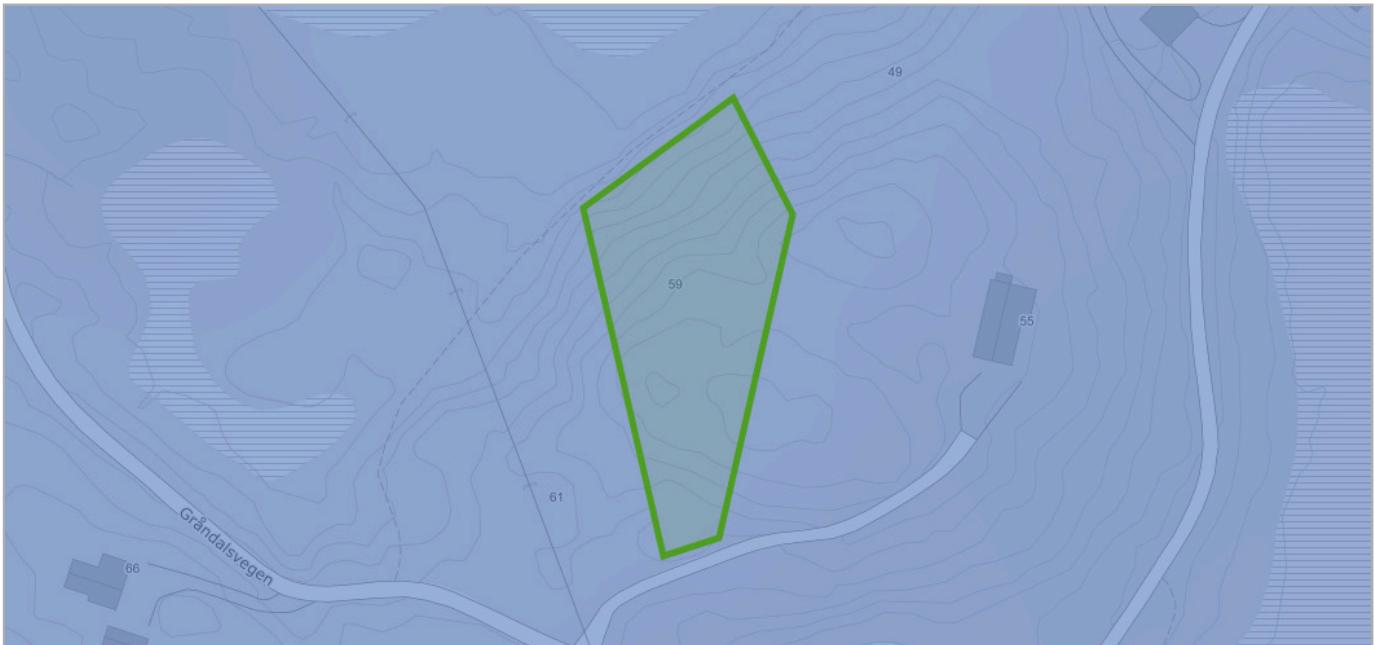
Skog
Ferskvann
Samferdsel
Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Torv og myr

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.09.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

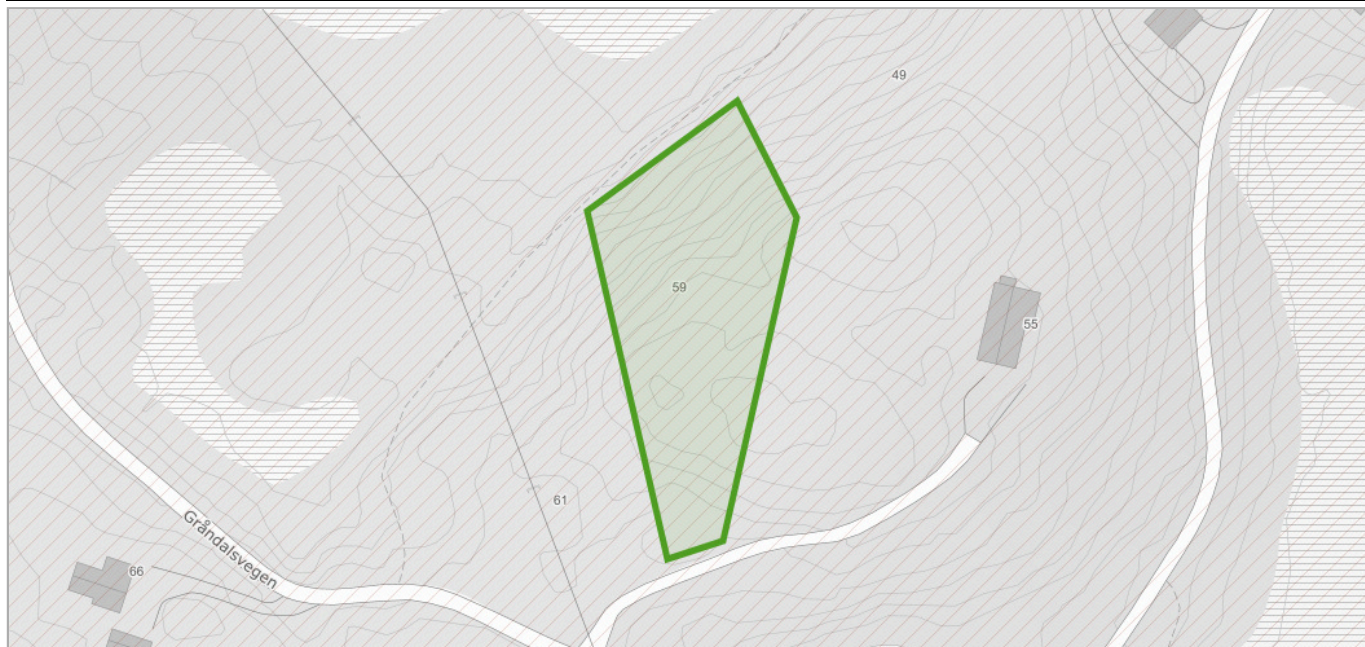
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

### Objekter

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

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	16.09.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

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



## Synnøve Maria Hovde / Aktiv

---

**Fra:** Anders Lundby <anders.lundby@griug.no>  
**Sendt:** torsdag 3. oktober 2024 09:44  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv  
**Emne:** Svar på forespørsel fra megler om mulighet for strøm, Gråndalsvegen 59, bnr 91 bnr 379 i Nord-Aurdal kommune

Hei!

Vi viser til henvendelse vedr. mulighet for strøm Gråndalsvegen 59, bnr 91 bnr 379 i Nord-Aurdal kommune

Griug foretar ingen fyllestgjørende prosjektering av strømforsyning før det foreligger en konkret bestilling. **Følgene prisantydning er å betrakte som en skisse av hva det kan koste å framføre strøm til eiendommen, inkl. materiell, arbeid og gravkostnader.**

Anlegget er lokalisert i et område der strømmettet er utbygd. Det kan legges en kabel fra trafo for å kunne forsyne hytta.

**Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 60.000,-**

Prisantydningen er gitt med forbehold om nødvendige tillatelser, endringer i retningslinjer, lover, forskrifter og endringer av anleggsløsning/kostnader innen anleggsstart.

Ved bestilling vil Griug beregne et anleggsbidrag for framføring av strøm, jf. kontrollforskriften § 17-5. Dette kan avvike vesentlig fra prisantydning oppgitt over.

Dersom tilkobling til strømmett er aktuelt, må det søkes om dette på vanlig måte via våre nettsider:

<https://www.griug.no/nett-tjenester/skal-du-bygge/bestille-stroem-til-bolig-eller-hytte/>

Om anleggsbidrag på NVEs nettsider:

<https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten-for-energi-rme-marked-og-monopol/nettjenester/nettilknytning/anleggsbidrag/>

Vennlig hilsen  
**Anders Lundby**  
Energiingenør  
+47 992 87 143



Skatteetaten

Dato  
23.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS  
Jernbanevegen 14  
2900 FAGERNES

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3451 NORD-AURDAL**

Gnr 91          Bnr 379          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Gråndalsvegen 59, 2910 AURDAL

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**      kr 66 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 91, Bruksnummer 379 i 3451 NORD-AURDAL kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

23.09.2024 kl. 14.43

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

23.09.2024 kl. 14.42

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Gråndalsvegen 59**Gatenr: **1228**Kommune: **NORD-AURDAL**Postkrets: **2910 AURDAL****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2021/570956-1/200 14.05.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 600 000

Omsetningstype: Fritt salg

**BAKKE KAI TORE**

FØDT: 03.03.1970 IDEELL: 1/2

**BAKKE TONJE HANDE**

FØDT: 18.02.1973 IDEELL: 1/2

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**2024/1946421-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSER**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**2024/1946421-1/200 13.09.2024 **PANTEDOKUMENT**  
08:35

Beløp: NOK 720 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1946421-2/200 13.09.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
08:35 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2006/7094-1/21 13.12.2006

### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 91  
BNR: 6

2020/656282-1/200 01.01.2020  
00:00

### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:  
KNR: 0542 GNR: 91 BNR: 379

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.


# Nabolagsprofil


Gråndalsvegen 59


## Offentlig transport


 Aurdal kirke 10 min   
Totalt 8 ulike linjer 5.4 km

## Skoler

Nord-Aurdal barneskole (1-7 kl.) 23 min   
408 elever, 28 klasser 17.8 km

Nord-Aurdal ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min   
204 elever, 18 klasser 17.8 km

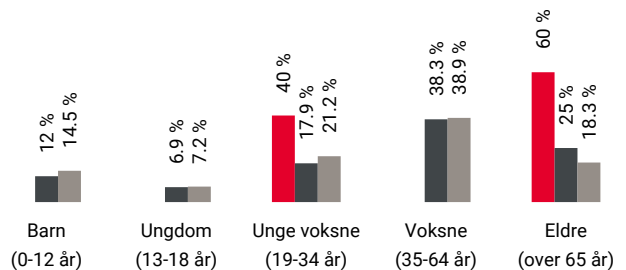
Valdres videregående skule 21 min   
547 elever 15.3 km




Dokka videregående skole 47 min   
359 elever 49.8 km

## Sivilstand


		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separeert	25%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

## Aldersfordeling




Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Aurdalsåsen	4	36
 Kommune: Nord-Aurdal	6 354	3 655
 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vestringsbygda barnehage (1-5 år) 18 min   
58 barn 11.9 km

Leira barnehage (1-5 år) 18 min   
30 barn 13.4 km



Fagernes barnehage (1-5 år) 24 min   
57 barn 17.5 km



## Dagligvare

Kiwi Aurdal 12 min   
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 6.2 km

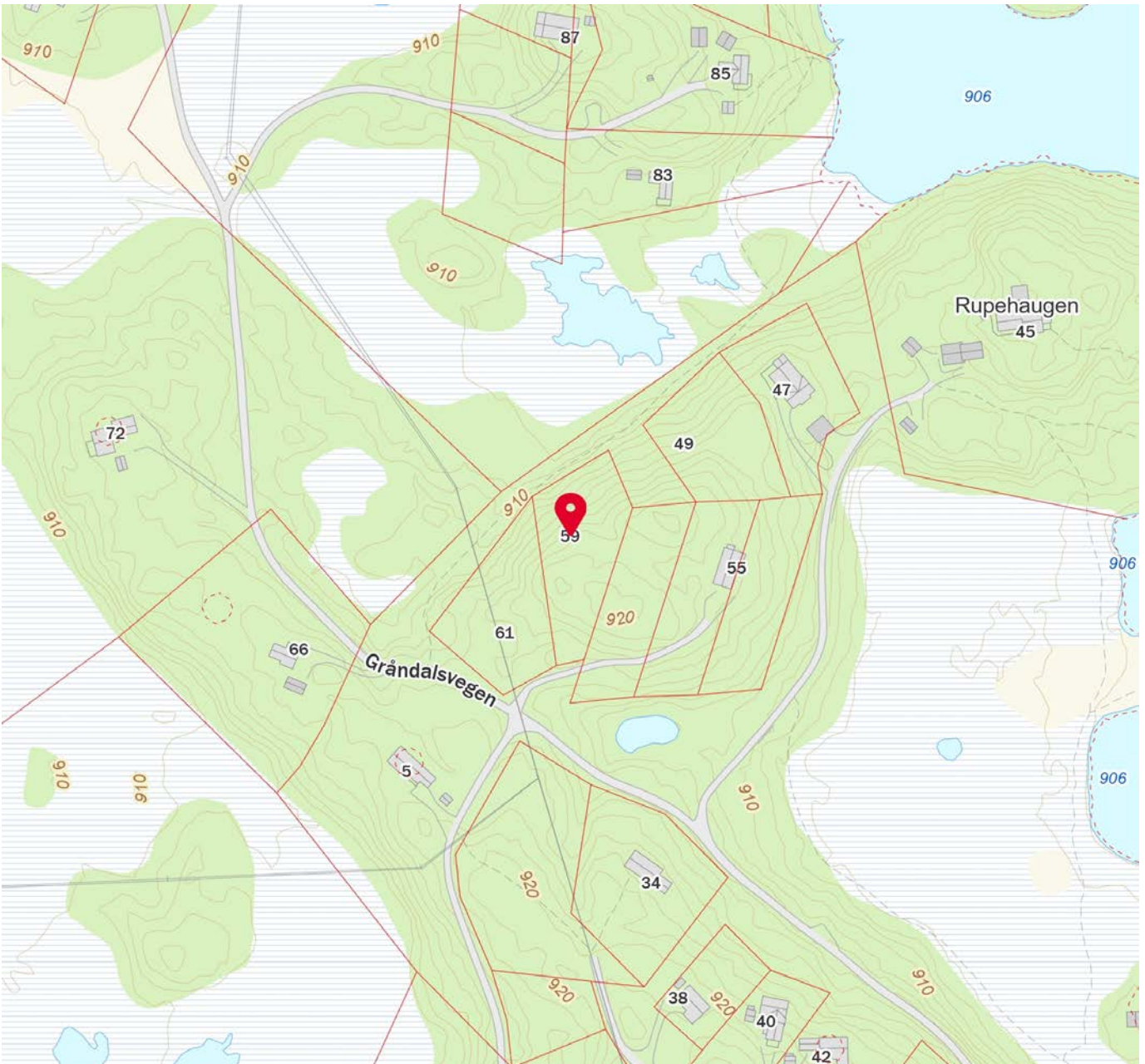
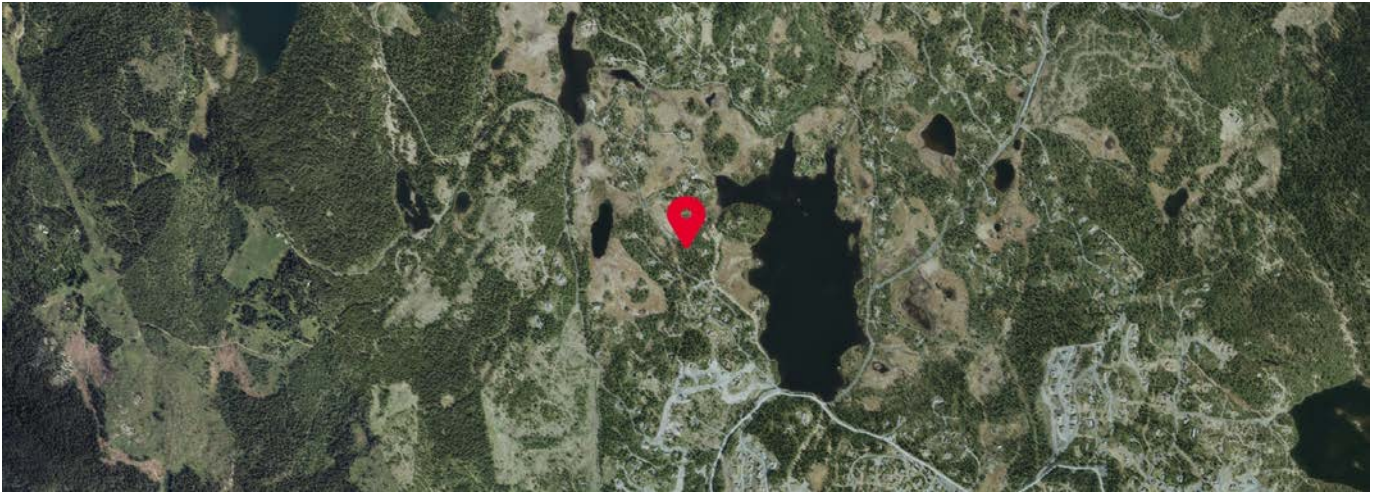
Kiwi Leira 19 min   
Søndagsåpent 14.2 km

## Sport

 Gamle Aurdal skole - gymsal 9 min   
Aktivitetshall 4.4 km

 Gamle Aurdal skole - ballbinge 10 min   
Ballspill 5.6 km

 Valdres Treningssenter 22 min 



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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](http://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](mailto: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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 eiendomsmegler. 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 gis.
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:** Gråndalsvegen 59  
2910 AURDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ingrid Skrindsrud

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 901 25 967  
**E-post:** ingrid.skrindsrud@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 viderefordlet 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