

aktiv.





Eiendomsmegler

Fredric Bachér

Mobil 478 14 975

E-post fredric.bacher@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Ellen Grethe Aaslund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 121/134 kvm
Tomtstr.: 1352.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 163
Oppdragsnr.: 1201240096

Tømmerhytte med solrik beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Omlag to timers kjøring fra Oslo finner du Bagn Vestås med naturskjønne områder til glede for store og små!

Denne koselige eiendommen ligger i et hyttefelt i område kalt Høvreslia, litt vest for Hellebekk. Hellebekk og Bagn Vestås er kjent for sitt fine turterreng med stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelturner.

Briskegrende 53 som består av hytte og uthus, ligger ca. 955 moh, har gode solforhold og flott utsikt til omliggende områder. Eiendommen ligger omlag 100 m. fra fine, oppkjørte skiløyper.

Hytta er oppført i tømmerlaft med torv på taket og har mange pene detaljer. Inne i hytta er det synlige tømmervegger i alle rom. I stue, kjøkken og hems er det mønet himling med flotte tømmeråser. Hytta inneholder bl.a. åpen stue/kjøkkenløsning, tre soverom og bad med badstue.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Kommunal informasjon	80
Formuesverdi	110
Forespørsel om el-anlegg	111
Forespørsel fra VKR	112
Dagbok	115
Andre vedlegg	119
Budskjema	127

Om Briskegrende 53

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 60 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/kjøkken, vindfang, gang, bad og tre soverom.

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 35 m² Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Areal terrasser (TBA) er å se på som ca areal. Rom hems er definert som soverom ut fra bruk ved befaringen.

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

1352.5 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik eiertomt på toppen av et hyttefelt.

Tomta ligger i åsside med noe kupert terreng. Selve tomta ligger på toppen av en liten rygg med hellende terreng. Grunnforhold på tomta er betegnet som tykk morene og innslag av aluskifer. Tomta har liten parkering ned mot veien. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog med bjørk og gran. Tomta ligger på ca 960 moh.

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 alle grensene svært nøyaktig.

Beliggenhet

Omlag to timers kjøring fra Oslo finner du Bagn Vestås med naturskjønne områder til glede for store og små! Bagn Vestås ligger på fjellet mellom Bagn i Valdres og Gol i Hallingdal, og er et populært område med mange fine turmuligheter. Beliggenheten mellom de to dalførene gjør veien kort både til Jotunheimen og Hemsedal.

Eiendommen ligger i et hyttefelt i området kalt Høvreslia, litt vest for Hellebekk. Hellebekk og Bagn Vestås er kjent for sitt fine turterreng med stier og stølsveier godt egnet for både fot- og sykkelturner. Her er det kort vei til snaufjellet, og på turen kan en finne både blåbær, tyttebær og multer.

En tur til Rabalen eller Nystøltinden kan gjerne anbefales.

Det er gode fiskemuligheter i elver, bekker og vann, bl.a. Høveren og Dansartjern, og muligheter for småviltjakt på bl.a. rype og hare.

Eiendommen ligger ca. 955 moh, har gode solforhold og flott utsikt til omliggende områder. Hytta ligger omlag 100 m. fra fine, oppkjørte skiløyper. Det kjøres opp nærmere 50 km. med løyper i området, og disse henger igjen sammen med løypenettene til bl.a. Fjellstølen, Ellingsæter, Hedalen og Tisleidalen.

Om noen skulle ønske en dag i slalombakken er det ca. 35 minutters kjøring til Stavadalen Skisenter, et hyggelig familieanlegg med tre heiser og ni nedfarter med forskjellig vanskelighetsgrad, og god servering i Makalausua. Her finner en også Stavedalen park, en helårspark til fjells for hele familien med lekeland, simulatorrom og gårdscafé.

Ønskes det flere og større utfordringer i slalombakken er det ca. 36 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal, og ca. 63 km til Hemsedal.

Fra hytta er det ca. 6 km til Ellingsæter Sport og Turistsenter, der det er en hyggelig landhandel. Til Bagn er det ca. 19,6 km, mens det til Gol er ca. 30 km.

Selger vil savne det flotte turområdet og de fredfulle omgivelsene i Briskegrende 53!

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Bebyggelsen

Hytte og uthus.

Bygningssakkyndig

Valdres Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 1999

Tilbygg / modernisering:

2016: Modernisering: Lagt inn vann og avløp

2015: Ombygging: Etablert badstue

Standard :

Normal hyttestandard med innlagt vann, strøm og avløp.

Vedlikehold :

Bygget er normalt vedlikeholdt. Det er likevel slik når bygningsdeler/ komponenter har alder 25 år vil behov for utskiftinger kunne oppstå plutselig. Løpende vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG:

Taktekking av torv.

Takrenner av tre med kjettingnedløp.

Yttervegger av laftet tømmer.

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling. Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vinduer har trekarmer med malt overflate.

Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Vinduer har trekarmer med malt overflate.

Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

Utvendig omramming med utenpåliggendelistverk.

Isolert ytterdør med malte overflater, vindusfelt og sylindrlås.

Terrassedør med brystning og glassfelt.

Normal funksjon ved befaringen.

Terrasser er bygd i impregnerte materialer.

Rekkverk med stående spiler av beisende materialer.

Utvendig trapp av impregnerte materialer. Trappa har 2 trinn av treverk.

INNENDIG:

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur.

Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med asfaltimpregnerte plater anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker.

Høydeforskjeller målt med planlaser på utvalgte målepunkt på gulvet er målt til ca 10 mm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som svært høy.

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert under bjelkelag i kryprom. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og malte overflater innvendig. Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe.

Pipestokk har pussede overflater over tak.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Tretrapp med repot.

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler. Normal funksjon ved befaringen.

Uthus:

Byggeår: 2016

Enkel standard uisolert bygning

Vedlikehold :

Løpende vedlikehold må gjennomføres ut fra vanlige / normale intervaller for bygningstypen.

Beskrivelse:

Fundamentering består av punkter på terreng under bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og pulttak med sperrer.

Bindingsverksvegger.

Utvendige overflater av stående trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager.

Taktekking av takplater av torv.

Ytterdør av lemmedør med hengelåsbeslag.

Innvendig er det tregulv.

Noe luftespalter mellom sperrer med åpninger som kan gi tilgang for mus etc.

Uisolert uthusbygg for lager av utstyr og ved.

TOMTEFORHOLD:

I områder der ringmur er synlig er det stedvis grunnfjell i dagen, det er antatt at fundament er ført ned på fjell. Det presiseres at kun deler av mur er synlig.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. I synlige områder heller terreng i hovedsak bort fra ringmur/ fundament.

Dreneringen ser ut til å ha tilstrekkelig funksjon.

Det presiseres at drenering med naturlig avrenning kan være sårbar for endringer på terreng og andre forhold som naturlig oppstår eller blir tilført. Funksjon ved befaringen tilsier tg1. Behov for tiltak vil kunne oppstå.

Fundament består av ingmur av betong. Noe punktfundament under bygget og under terrasser. Fundament fremstår som stabilt og i normal stand ut fra alder.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser.

Bygget er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Anlegg uten tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen.

Vanntilkobling fra borehullsbrønn etablert 2016.

Septiktank er opplyst å være av glassfiber. Synlige lokk av betong over terreng. Tg satt ut fra alder.

Verditakst

Kr 3 350 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt. 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Innstallering av vann og kloakk. Arbeid utført av Bagn Varme og Sanitær.

- Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei

- Pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Godkjent søknad om vann og kloakk. Lukket anlegg og gråvannstank.

- Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Fuktinntregning ved vindu og pipe. Dette er utbedret av fagpersonell.

- Pkt. 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Hatt mus, musebånd er satt på rundt hele hytta. Tverrbjelke i takkonstruksjon på terrasse skiftet av fagpersonell.

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

- Pkt. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Utvidet terrasse. Arbeid utført av Muldbakken Bygg AS.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger infomerer om at det er skiftet en stokk på terrassen, ved gelender. Hun har opplyst fra snekker at stokken som går opp midt på terrassen og opp i møne må skiftes på sikt. Det er ikke behov for å skiftet denne på nåværende tidspunkt.

Innhold

Hytte:

1. etasje:

Stue/kjøkken, vindfang, gang, bad og tre soverom.

Bod.

Hems: Innredet som bl.a. soverom (Luftvindu hems tilfredsstiller ikke krav til rømningsveg. Rommet er derfor ikke godkjent til oppholdsrom.)

Uthus: Uisolert uthusbygg for lager av utstyr og ved.

Standard

Briskegrende 53 er en vakker fritidseiendom bestående av hytte og uthus beliggende på romslig naturtomt, ca. 955 moh.

Hytta er oppført i tømmerlaft med torv på taket og har mange pene detaljer. Her er det utskjæringer på vindusomramninger og søyler, og takrenner av tre med kjettingnedløp. I tillegg til hyttas flotte terrasse er det mulighet for flere hyggelig uteplasser på den koselige naturtomta.

Inne i hytta er det synlige tømmervegger i alle rom. I stue, kjøkken og hems er det mønet himling med flotte tømmeråser, mens det er vanlig himling med bjelker i resten av hytta. Fra det overbygde inngangspartiet kommer en inn i entré med plass til ytterklær og sko. Her er det skiferheller med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute.

Den åpne løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken gjør det ekstra lyst og sosialt. I stua er det god plass til både spisegruppe og koselig sofakrok, og en pen peisovn med glassdør gir en lun og hyggelig stemning til rommet. Pipa som er forblendet med stein, er et møbel i seg selv. Stua er åpen og luftig med mange vinduer og utgang til en stor og delvis overbygd terrasse. Her kan en sitte og nyte utsikten utenfor hytta på fine dager. Det er ingenting som er som nærheten til naturen når en skal tilbringe noen dager eller uker på hytta.

Kjøkkeninnredningen, som er i aldringsmalt heltre med heltre benkeplate, har praktisk serveringsbenk mot spisestue. Her er det godt med skaplass, og delvis integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator.

Badet har skifergulv med varme og vegger av laftet tømmer. Her er det servantskap med tilhørende speil, dusjkabinett og gulvmontert toalett. I hjørnet er det montert en badstuemodul med badstueovn og sittebenker av tre. Et perfekt sted å avslutte en lang skitur.

I hytta er det tre gode soverom hvorav ett med dobbeltseng. De to andre soverommene har praktisk familiekøye.

Skulle en ha behov for ytterligere sengeplasser har hytta trapp opp til trivelig hems. Med to innebygde senger kan barna raskt finne sitt favorittsted der opp i høyden. Luftvindu på hemsen tilfredsstiller ikke krav til rømningsveg, så rommet er derfor ikke godkjent til soverom.

En utebod rett ved inngangsdøren er kjempepraktisk for å lagre det en trenger av ekstra utstyr.

På tunet er det også et uisolert uthusbygg for lager av fritidsutstyr, utemøbler eller tørr ved.

I Briskegrende 53 kan en kjenne skuldrene senke seg, nyte livet i vakre omgivelser, lese en god bok eller ta en tur ut i variert turterreng.

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:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekking av torv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er registrert noe innsig ved tidligere lufting for toalett.

Andre tiltak:

- Bygningsdelen er kun inspisert fra terreng. Det anbefales at taktekkingen sjekkes med inspeksjon på taket og at eventuelle tiltak/ vedlikeholdsbehov vurderes. Tekking over tak ved tidligere lufting toalett må sjekkes.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av tre med kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lekkasje takrenner må utbedres.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger av laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktinnsig ved noen hjørner og ved vindu spisestue. Forhold rundt vindu skal være utbedret i 2024 i følge eier. Forhold med svak misfarging ved noen hjørner holdes under oppsikt og tiltak vurderes.

Tiltak:

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling. Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningsdelen fremstår i utgangspunktet som i normal stand ved befaringen. Det har vært råteskade i konstruksjon i front av veranda, denne skal være utbedret av forsikringsselskap i 2024. FDV / dokumentasjon utførelse er ikke tilgjengelig ved befaringen. Tiltak i bærende konstruksjoner kan være søknadspliktig, opplysninger om dette er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Tiltak:

- Dokumentasjon for utførte arbeider i regi av forsikring innhentes.

Vinduer - 2, TG2

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Utvendig omramming med utenpåliggendelistverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Andre tiltak:

- Løsning med utvendig utenpåliggende omramming er vurdert som svak løsning på værutsatte vegger. Tiltak vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser er bygd i impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler av beisende materialer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk måler 89,2 cm. Dette er rett under krav ved oppføringstidspunkt.

Andre tiltak:

- For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.

Utvendige trapper, TG3

Utvendig trapp av impregnerte materialer. Trappa har 2 trinn av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverk på trapp monteres.

Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig:

Radon, TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som svært høy.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

Pipe og ildsted, TG2

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert under bjelkelag i kryprom. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og malte overflater innvendig. Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Manglende ildfast materiale foran peisovn. Plassering av sotluke i krypkjeller er uheldig.

Tiltak:

- Plate eller annen løsning med ildfast materiale i tilstrekkelig omfang foran peisovn bør etableres. En må vurdere eventuelle tiltak med sikring underside bjelkelag ved feieluke. Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiging er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

Krypkjeller, TG2

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tiltak:

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige trapper, TG2

Tretrapp med repot.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpning mellom opptrinn er målt til 11,3 cm

Andre tiltak:

- Tiltak for å redusere åpninger mellom opptrinn vurderes.

Våtrom:

Bad:

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger med laftet tømmer. Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er misfarging i himling og på vegg ved hull for demontert lufterør. Vegger i våtsoner av trematerialer er normalt sett vurdert som uegnet.

Tiltak:

- Misfarging treverk ved tidligere luftrør bør utbedres. Trevegger i våtsoner er beskyttet med vegger i dusjkabinett. vann må brukes med forsiktighet. For å oppnå tg 0 eller 1 må tettesjikt / sprutsikre materialer etableres i våtsoner.

Bad

Overflater Gulv, TG2

Skifergulv på båstøp over antatt bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert motfall mot sluk i deler av badegulv. Øvrige steder er det tildels flatt.

Noe misfarging på gulv ved toalett under hull i himling for tidligere lufterør.

Andre tiltak:

- For å tilfredstille krav til fall/ oppnå tg 0 eller 1 må fallforhold på gulv utbedres.

Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er ikke registrert membran/tettesjikt. Avløp fra dusjkabinett ser ut til å være ført ned i gulv i avløpsrør. Sluk ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke etablert sluk i rommet.

Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

- Sluk bør etableres. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak på badegulv i forhold til fall.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Bad

Ventilasjon, TG3

Kun ventilerings via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilstrekkelig ventilering. Dusjing sammen med bruk av badstue modul tilsier at rommet har behov for ventilering tilpasset bruk/ funksjoner.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Avtrekk/ ventilering med tilstrekkelig kapasitet må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner:

Vannledninger, TG2

Vannrør med rør-i-rør. Noe kobberrør i bod. Varerør med åpne ender ved alle tilkoblingspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Varerør er drenert til rom med tregulv.

Tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltrak for å lede eventuelt lekkasjevann til avløp må etableres.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstank med begrenset størrelse er montert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Montert i rom uten sluk

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg, TG2

Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med automatsikringer.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1999. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Eier opplyser at alle el-arbeider er gjort av registrert el-foretak.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei. Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke el-kontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.

Tomteforhold

Terrengforhold, TG2

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert noen områder med begrenset fall fra mur og ed noe delper.

Tiltak:

- For å unngå vannansamlinger på områder med delper og lite fall vil det være naturlig å gjennomføre terrengtilpassing.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Bygget er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Anlegg uten tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen. Vanntilkobling fra borehullsbrønn etablert 2016.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak:

- Vannkvalitet må dokumenteres.
- Dokumentasjon for utvendig anlegg bør fremskaffes.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning.

Hvitevarer på kjøkken følger også med.

Følgende møbler og innbo følger uansett ikke med i handelen:

- Slagbenk med puter i entré.
- Malerier.
- Dynner og puter.
- Lysestaker på salong- og spisebord.
- Trebutt på spisebord.
- Innventar i vegghengt skap på kjøkken.
- Smijerns-lysekrone over salongbord.

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

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.

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

Antenne, riks-tv.

Mobilt bredbånd.

Parkering

Helårsparkering ved hytta.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Eiendommen er vasket til visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

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

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.

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 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

Strøm og vedfyring.

Info strømforbruk

Sør-Aurdal Energi opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 17.05.2003

Forbruk 2023: 8388 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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 3 290 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.996,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50

Brannsyn, feiing: kr. 438,50

Slamtømming 2023 kr. 5.665,-

Gebysatser for slamtømming 2024:

Tett tank: Grunnsats pr tømning: kr. 1.405,- + Slamsugebil kr. 1.185,- pr. m3.

Gråvannstank: kr. 1.185,- pr. m3

Info formuesverdi

Kr. 470.443,- pr. 2022

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. 45,- pr. tur.

Brøyting kr. 5.400,- pr. år.

Vedlikehold vei: Eier 1/11 av vei hvor utgifter fordeles ved vedlikehold.

Frivillig løypeavgift kr. 1.100,-. 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 163 i Sør-Aurdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3449/14/163:

30.10.1998 - Dokumentnr: 4324 - Bestemmelse om veg
PLIKT TIL Å DELTA I VEDLIKEHOLD AV VEG

14.10.1998 - Dokumentnr: 3963 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3449 Gnr:14 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 733454 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0540 Gnr:14 Bnr:163

30.10.1998 - Dokumentnr: 4324 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3449 Gnr:14 Bnr:7
Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.01.2001. Ferdigattesten omfatter hytta.

Uthuset er ikke registrert i eiendommen matrikkel. Bygget skulle vært byggesøkt/-meldt. Dette blir kjøpers ansvar, risiko og evt. kostnad å påse.

Lovlighet ihht. tilstandsrapport fra takstmann:

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Planløsning innhentede tegninger stemmer godt overens med tegninger. Tegninger fasade fremstår som speilvendte.

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

Forsikringstaker opplyser at foretak rekvirert av forsikringsselskap har gjennomført noe utbedringer på bæring tak ved veranda og på vindue ved spisestue. FDV fra utførte arbeider foreligger ikke ved befaringen da arbeider ikke er 100 prosent ferdigstilt i følge eier.

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

Rømning via ytterdør og terrassedør hovedetasje. Vinduer soverom har noe snau lysåpninger for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Luftvindu hems tilfredsstiller ikke krav til rømningsveg.

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygning og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei
Ikke rom for varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.2001.

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Eiendommen har adkomst på privat bomvei frem til avkjøring til hytteområde. Inn i hyttefeltet er det grusvei. Veien benyttes av eiendommer langs veien. Veien brøytes gjennom vinteren. Fra parkering ved hytteveien er det sti på ca 10 meter inn til hytta.

Privat vanntilkobling med borehullsbrønn på eiendommen.

Privat avløpsanlegg.

VKR informerer om følgende:

Her er det registrert en 6 m3 tett tank med årlig tømning, sist tømt 11.07.2024, og en gråvannstank på 2 m3 med tømning hvert fjerde år, sist tømt 19.07.2021. Begge anlegg tømmes med sugebil.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0540K001

Navn: Kommuneplan Sør-Aurdal

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 16.09.2010

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens arealdel Planbestemmelser 0540K001.pdf](https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf)

Reguleringsplaner:

Id: 0540R019

Navn: Briskevollen Hytteområde

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 22.06.1995

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/32/0540R019.pdf>

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Særlig høy forekomst av radon
- Verneplan for vassdrag
- Verneskog mot fjell

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

3 290 000 Prisantydning

Omkostninger

15 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

82 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

545 Tinglysningsgebyr pantedokument

545 Tinglysningsgebyr skjøte

83 600 Omkostninger totalt

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 Totalpris. inkl. omkostninger

3 389 500 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 392 300 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 12.990,- 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 1,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Fredric Bachér

Eiendomsmegler
fredric.bacher@aktiv.no
Tlf: 478 14 975

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

Salgsoppgavedato
18.09.2024



















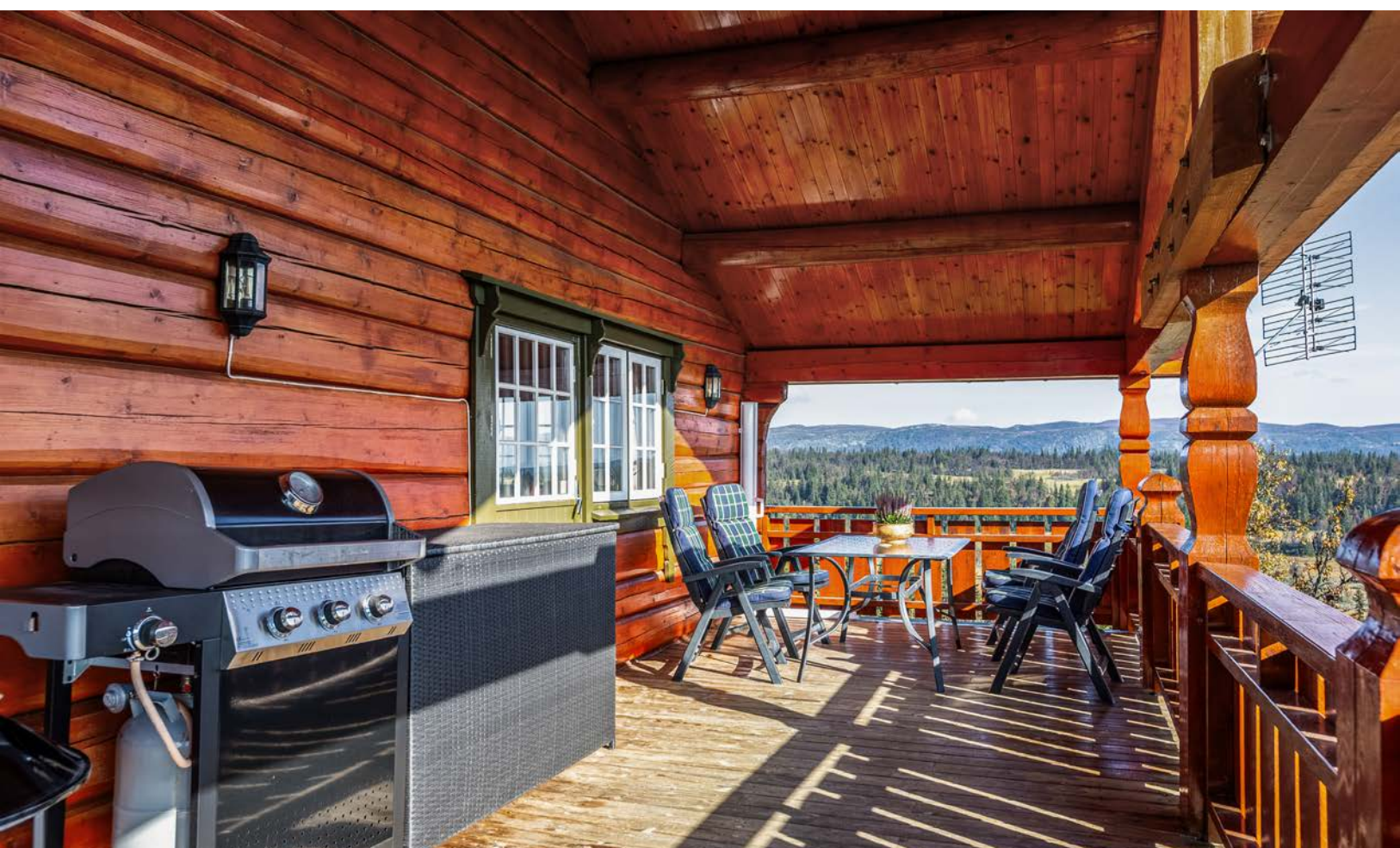










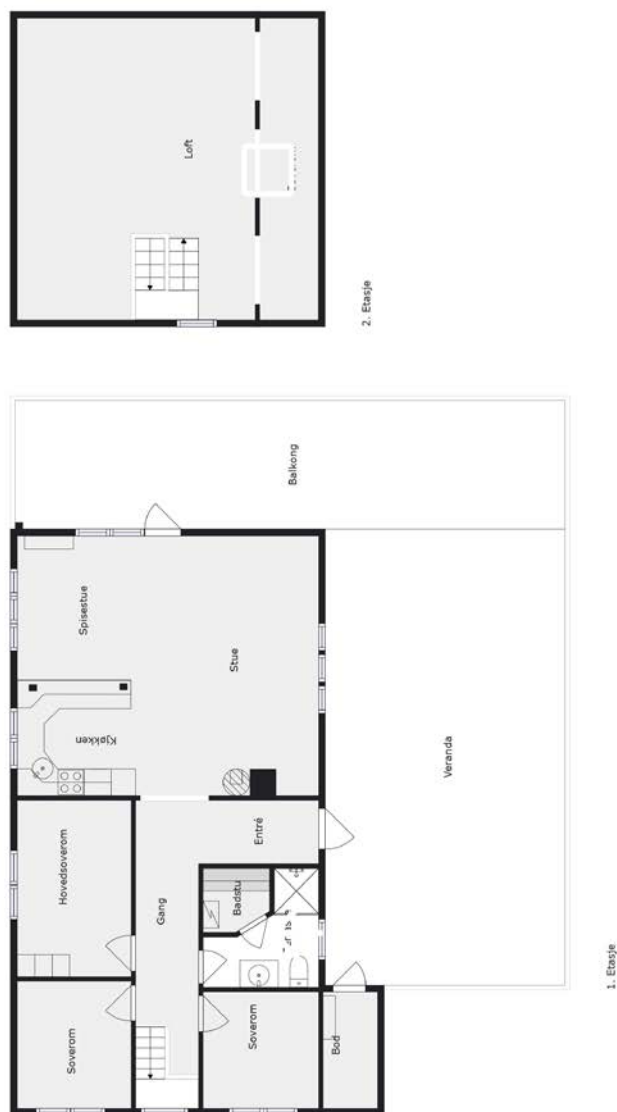








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



aktiv.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Briskegrende 53, 2930 BAGN

 SØR-AURDAL kommune

 gnr. 14, bnr. 163

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 19145-1303

Referansenummer: BV5807

Autorisert foretak: Valdres Takst & Eiendom AS



**VALDRES
TAKST & EIENDOM**



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.

Valdres Takst & Eiendom AS

Valdres Takst & Eiendom AS eies og drives av takstmann/ tømrermester/ fagskoleingeniør Finn Holm Olsen. Foretaket utfører taksering av boliger, landbruk, skade/ skjønn/ naturskader og reklamasjoner.

Finn Holm Olsen har 16 års erfaring som takstmann og over 30 års erfaring fra byggebransjen med oppføring av bygninger mm.

Rapportansvarlig

Finn H. Olsen

Uavhengig Takstingeniør

finn@valdrestakst.com

906 25 438



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Hytte og anneks er oppført ca 1999 med ferdigattest fra 2001. Bygget er oppført med laftet tømmer og torvtak.

Våtrom i bygget har løsning typisk for hytter i forhold til tømmervegger. Våtrom mangler tettesjikt på gulv og sluk. Gulv har delvis fall bort fra dusjkabinett. Badet mangler mekanisk avtrekk.

Noen tg2 punkter er registrert grunnet mindre kravavvik og alder. Bygningsdeler kan likevel ha tilstrekkelig funksjon i noe tid.

Det er gitt tg3 på punkter i våtrom og manglende rekkverk utvendig trapp.

Det er spor etter vann med misfarhing i bad under hull der tidligere lufterør var montert. Forholdet må sjekkes ut.

Innhentede tegninger stemmer godt overens med oppførte bygg vedrørende planløsning. Fasadetegninger er speilvente i forhold til oppført bygning.

Det er registrert aktivitet av mus i kryprom under bygget.

Uthus med normal tilstand ut fra alder og byggemåte.

Generelt fremstår bebyggelsen som i normal bruksmessig stand.

Løpende vedlikehold må påregnes. Behov for utskifting av bygningsdeler/ komponenter vil kunne oppstå med alder på ca 25 år.

For detaljer vises det til bygningsdels beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av torv

Takrenner av tre med kjettingnedløp

Yttervegger av laftet tømmer

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling. Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vinduer har trekarmer med malt overflate.

Sidehengslede åpningsvinduer. 2 lags isolerglass.

Vinduer har trekarmer med malt overflate.

Sidehengslede åpningsvinduer. 2 lags isolerglass.

Utvendig omramming med utenpåliggende listverk.

Isolert ytterdør med malte overflater, vindusfelt og sylinderlås.

Terrassedør med brystning og glassfelt.

Normal funksjon ved befaringen

Terrasser er bygd i impregnerte materialer.

Rekkverk med stående spiler av beisende materialer.

Utvendig trapp av impregnerte materialer. Trappa har 2 trinn av treverk.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur.

Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med asfaltimpregnerte plater anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker. Høydeforskjeller målt med planlaser på utvalgte målepunkt på gulvet er målt til ca 10 mm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som svært høy.

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert under bjelkelag i kryprom. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og malte overflater innvendig.

Over tak er det metallbeslag i overgang pipe takteking. Det er topphatt i topp av pipe.

Pipestokk har pussede overflater over tak.

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Tretrapp med repot

Innvendige dører består av heltre furu

fyllingsdører med trekarmer. Dørblad har speilprofiler. Normal funksjon ved befaringen.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad med skifergulv og vegger av laftet tømmer. Vegger med laftet tømmer. Himling med trepanel. Skifergulv på båstøp over antatt bjelkelag. Det er ikke registrert membran/tettesjikt. Avløp fra dusjkabinett ser ut til å være ført ned i gulv i avløpsrør. Sluk ikke registrert. Det er montert badstuemodul, innredning med servant, dusjkabinett og toalett i våtrommet. Innstallasjoner er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om normal funksjon. Badstue og toalett fra 2015-16. Øvrig installasjoner noe eldre. Kun ventilering via vindu. Vegger rundt badet består av massive tømmervegger. Hulltaking er ikke mulig. Det er gjennomført fuktsøk rundt og i rommet uten å avdekke målbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre fronter med speilprofiler. Delvis integrerte hvitevarer. Heltre benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med rør-i-rør. Noe kobberrør i bod. Varerør med åpne ender ved alle tilkoblingspunkt. Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Ikke registrert skader ved befaringen. Alder er ca 25 år, behov for vedlikehold vil kunne oppstå. Bygget har ventilering med luftevinduer og ventiler i vinduer. Varmtvannstank med begrenset størrelse er montert i bod. Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med automatsikringer. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I områder der ringmur er synlig er det stedvis grunnfjell i dagen, det er antatt at fundament er ført ned på fjell. Det presiseres at kun deler av mur er synlig.

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. I synlige områder heller terreng i hovedsak bort fra ringmur/ fundament.

Dreneringen ser ut til å ha tilstrekkelig funksjon. Det presiseres at drenering med naturlig avrenning kan være sårbar for endringer på terreng og andre forhold som naturlig oppstår eller blir tilført. Funksjon ved befaringen tilsier tlg1. Behov for tiltak vil kunne oppstå.

Fundament består av ingmur av betong. Noe punktfundament under bygget og under terrasser. Fundament fremstår som stabilt og i normal stand ut fra alder.

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Bygget er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Anlegg uten tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen. Vanntilkobling fra borehullsbrønn etablert 2016. Septiktank er opplyst å være av glassfiber. Synlige lokk av betong over terreng. Tg satt ut fra alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

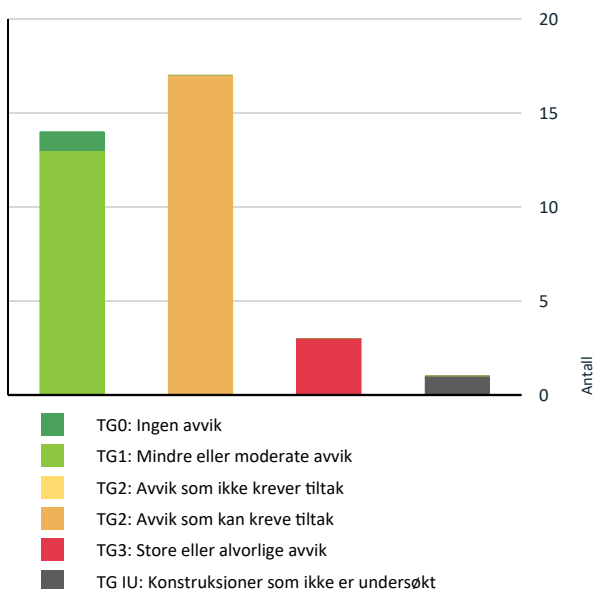
Fritidsbolig

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

Planløsning innhentede tegninger stemmer godt overens med tegninger. Tegninger fasade fremstår som speilvendte.

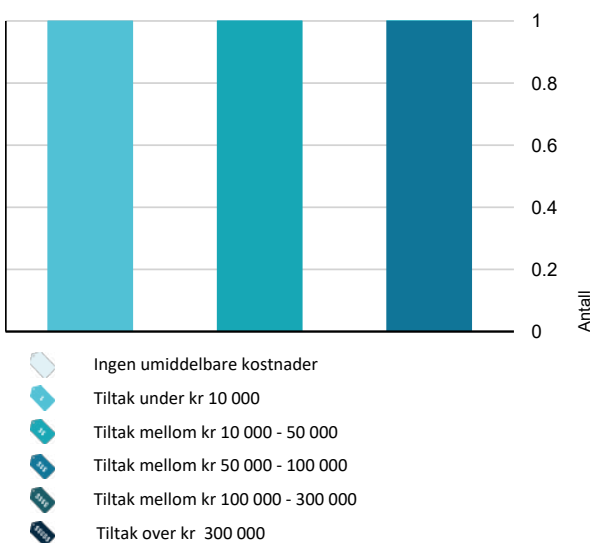
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt av takstmannen med eier tilstede.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Oppdraget er utført etter beste skjønn.

Tak og fasader er kun inspisert fra terreng.

Kryprom er kun inspisert fra luke i enden av kryprommet.

Boligen er møblert ved befaringen.

Ved befaringen er det varmegrader og regnvær

Det er benyttet Leica Lasermåler for beregning/ oppmåling av arealer. Det er benyttet Tramex fuktindikator og MMS Protimeter for fuktsøk.

Eier/ rekviert har gitt opplysninger om byggeår, årlige kostnader, og annen informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Kommunen opplyser i epost at tegninger er godkjent 1999, dette er lagt til grunn for byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal hyttestandard med innlagt vann, strøm og avløp.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt. Det er likevel slik når bygningsdeler/ komponenter har alder 25 år vil behov for utskiftinger kunne oppstå plutselig. Løpende vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Lagt inn vann og avløp
------	---------------	------------------------

2015	Ombygging	Etablert badstue
------	-----------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torv

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er registrert noe innsig ved tidligere lufting for toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen er kun inspirert fra terreng. Det anbefales at taktekingen sjekkes med inspeksjon på taket og at eventuelle tiltak/vedlikeholdsbehov vurderes.

Tekking over tak ved tidligere lufting toalett må sjekkes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjettingnedløp

Vurdering av avvik:

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

Takrenner har lekkasjer

Konsekvens/tiltak

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

Lekkasje takrenner må utbedres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer

Vurdering av avvik:

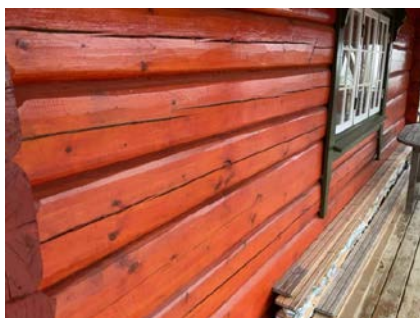
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktinnsig ved noen hjørner og ved vindu spisestue. Forhold rundt vindu skal være utbedret i 2024 i følge eier. Forhold med svak misfarging ved noen hjørner holdes under oppsikt og tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer anlagt på vegger og takåser. Luftespalte mellom sperrer i fremkant av gesims. Isolering av mineralull. Det forutsettes at dimensjon sperrer og åser er i henhold til gjeldene krav ved oppføring. Røstet innvendig himling. Luftespalter over kubbinger mellom sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

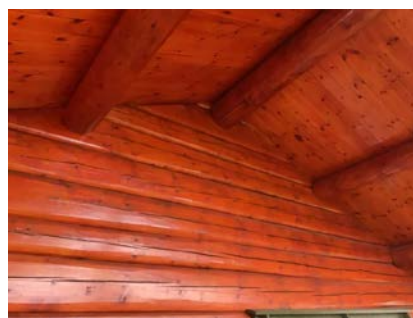
Bygningsdelen fremstår i utgangspunktet som i normal stand ved befaringen.

Det har vært råteskade i konstruksjon i front av veranda, denne skal være utbedret av forsikringsselskap i 2024. FDV / dokumentasjon utførelse er ikke tilgjengelig ved befaringen. Tiltak i bærende konstruksjoner kan være søknadspliktig, opplysninger om dette er ikke tilgjengelig ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for utførte arbeider i regi av forsikring innhentes.



TO 2 Vinduer - 2

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass. Utvendig omramming med utenpåliggende listeverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning med utvendig utenpåliggende omramming er vurdert som svak løsning på værutsatte vegger. Tiltak vurderes.



TO 1 Vinduer

Vinduer har trekarmen med malt overflate. Sidehengslede åpningsvindu. 2 lags isolerglass.

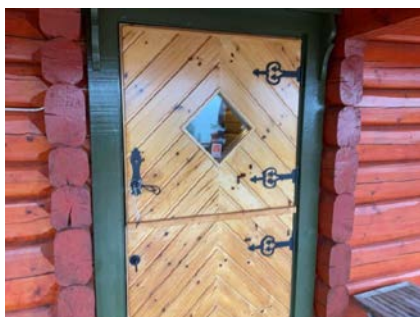


Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Isolert ytterdør med malte overflater, vindusfelt og sylinderlås.
Terrassedør med brystning og glassfelt.
Normal funksjon ved befaringen



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er bygd i impregnerte materialer. Rekkverk med stående spiler av beisende materialer.

Vurdering av avvik:

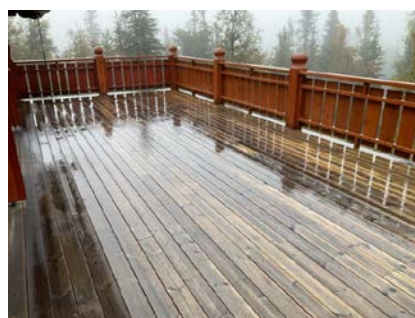
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måler 89,2 cm. Dette er rett under krav ved oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverket høynes noe. Eksisterende rekkverk vil normalt sett være tilstrekkelig ved normal forsiktig bruk.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregnerte materialer. Trappa har 2 trinn av treverk.

Vurdering av avvik:

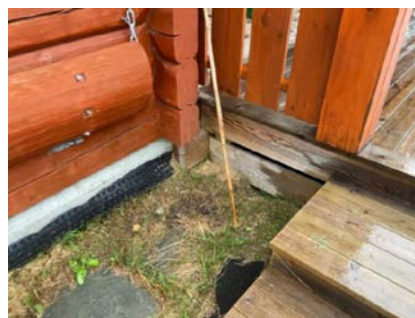
- Det er ikke montert rekkverk.

For å oppnå tg 0 eller 1 må rekkverk på trapp monteres

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater innvendige gulv består av heltregulv med behandlet overflate. Himlinger er kledd med trepanel. Vegger med innvendig side tømmervegger og noe trepanel. Ved inngangen er det skiferheller på gulv. Varmekabler i gulv med skifer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bygget har etasjeskiller mot kryprom av trebjelkelag anlagt på ringmur og midtmur. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Stubbloft mot kryprom med asfaltimpregnerte plater anlagt på kledningsbord festet til underkant bjelker. Høydeforskjeller målt med planlaser på utvalgte målepunkt på gulvet er målt til ca 10 mm.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radon målinger. Bygget ligger i område hvor NGU sine kart beskriver radonforekomst for område som svært høy.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil normalt sett ikke stilles krav til at det gjennomføres radonmålinger på fritidsboliger som benyttes til privat bruk. Dersom bygninger som benyttes til regelmessig utleie skal radonmålinger gjennomføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har pipe av lettklinkerelementer med innerrør. Feieluke er montert under bjelkelag i kryprom. Pipe er murt sammen med brannmur, pussede og malte overflater innvendig. Over tak er det metallbeslag i overgang pipe taktekking. Det er topphatt i topp av pipe. Pipestokk har pussede overflater over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ildfast materiale foran peisovn. Plassering av sotluke i krypkjeller er uheldig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plate eller annen løsning med ildfast materiale i tilstrekkelig omfang foran peisovn bør etableres

En må vurdere eventuelle tiltak med sikring underside bjelkelag ved feieluke.

Det presiseres at det fra 2019 ble påbudt med feig og tilsyn av piper/ildsteder på fritidsbebyggelse. Det er ikke dokumentert at tilsyn feiging er utført her. Ved et slikt tilsyn kan det avdekkes forhold som ikke er tilgjengelig eller synlig ved en visuell inspeksjon. Kan for eksempel være forhold i pipeløp.

TG 2 Krypkjeller

Kryprom inne i ringmur under bjelkelag mot terreng. Lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med repot

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpning mellom opptrinn er målt til 11,3 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å redusere åpninger mellom opptrinn vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører med trekarmen. Dørblad har speilprofiler. Normal funksjon ved befaringen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med skifergulv og vegger av laftet tømmer

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med laftet tømmer. Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarging i himling og på vegg ved hull for demontert luftrør. Vegger i våtsoner av trematerialer er normalt sett vurdert som uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging treverk ved tidligere luftrør bør utbedres. Trevegger i våtsoner er beskyttet med vegger i dusjkabinett. vann må brukes med forsiktighet. For å oppnå tg 0 eller 1 må tettesjikt / sprutsikre materialer etableres i våtsoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Skifergulv på båstøp over antatt bjelkelag.

Vurdering av avvik:

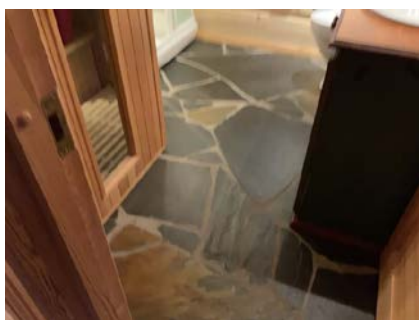
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall mot sluk i deler av badegulv. Øvrige steder er det tildels flatt. Noe misfarging på gulv ved toalett under hull i himling for tidligere lufterør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredstille krav til fall/ oppnå tg 0 eller 1 må fallforhold på gulv utbedres.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke registrert membran/tettesjikt. Avløp fra dusjkabinett ser ut til å være ført ned i gulv i avløpsrør. Sluk ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Sluk bør etableres. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak på badegulv i forhold til fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



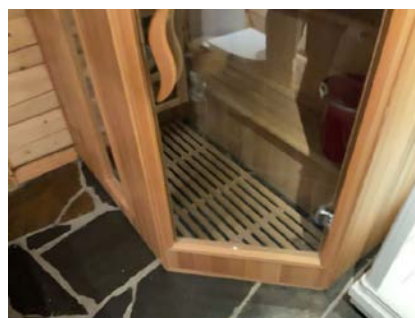
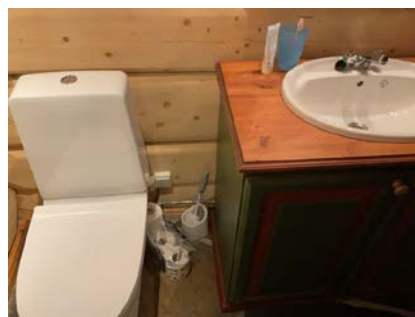
ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert badstuemodul, innredning med servant, dusjkabinett og toalett i våtrommet. Innstallasjoner er ikke funksjonstestet. Eier opplyser om normal funksjon. Badstue og toalett fra 2015-16. Øvrig innstallasjoner noe eldre.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Kun ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Våtrommet mangler tilstrekkelig ventilering. Dusjing sammen med bruk av badstue modul tilsier at rommet har behov for ventilering tilpasset bruk/ funksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Avtrekk/ ventilering med tilstrekkelig kapasitet må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger rundt badet består av massive tømmervegger. Hulltaking er ikke mulig. Det er gjennomført fuktsøk rundt og i rommet uten å avdekke målbar fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre fronter med speilprofiler. Delvis integrerte hvitevarer. Heltre benkeplate.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med rør-i-rør. Noe kobberrør i bod. Varerør med åpne ender ved alle tilkoblingspunkt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

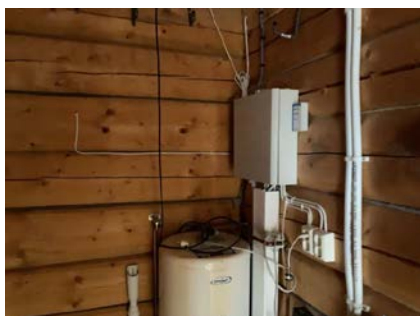
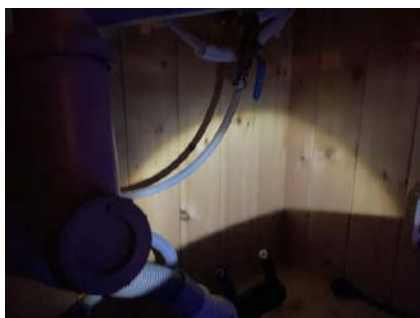
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Varerør er drenert til rom med tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltrak for å lede eventuelt lekkasjevann til avløp må etableres.



! TG 1 Avløpsrør

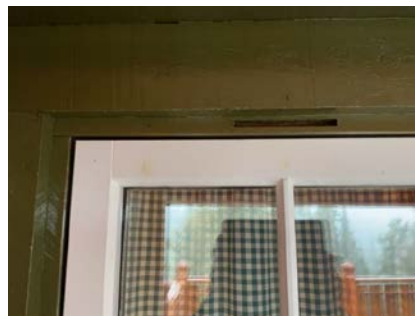
Det er avløpsrør av plast tilkoblet vasker, wc mm. Ikke registrert skader ved befaringen. Alder er ca 25 år, behov for vedlikehold vil kunne oppstå.

Årstall: 1999 Kilde: Eier



! TG 1 Ventilasjon

Bygget har ventilering med luftvinduer og ventiler i vinduer.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank med begrenset størrelse er montert i bod.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Montert i rom uten sluk

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



1 TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygget har elanlegg med utenpåliggende ledninger, kontakter og brytere. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
1999 Ingen dokumentasjon tilgjengelig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alle elarbeider er gjort av registrert elforetak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen dokumentasjon på utført kontroll er fremvist.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at de ikke har opplevd at sikringer løser ut ved normal bruk.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplysninger om branntilløp.

Generelt om anlegget

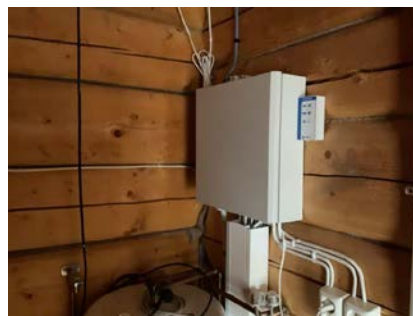
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elanlegg fremstår som helt og med normal funksjon. Om ikke elkontroll er påkrevd vil det uansett være en god forsikring at dette gjennomføres med jevnlige intervaller.

Generell kommentar

Ved befaringen er det normale funksjoner på lys. Anlegget er ca 25 år. Utvidet elkontroll anbefales.



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i bygget.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datostempling apparat er noe utydelig, men er antatt nyere enn 10 år. Utstyr må uansett sjekkes årlig og byttes ved behov.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarslere i bygget.
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat er tilgjengelig i bygget
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke registrert skade på røykvarslere, disse må uansett kontrolleres med jevne intervaller for å sikre at funksjon er inntakt til en hver tid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I områder der ringmur er synlig er det stedvis grunnfjell i dagen, det er antatt at fundament er ført ned på fjell. Det presiseres at kun deler av mur er synlig.



1 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har drenering med naturlig avrenning på terreng. I synlige områder heller terreng i hovedsak bort fra ringmur/ fundament. Dreneringen ser ut til å ha tilstrekkelig funksjon. Det presiseres at drenering med naturlig avrenning kan være sårbar for endringer på terreng og andre forhold som naturlig oppstår eller blir tilført. Funksjon ved befaringen tilsier tg1. Behov for tiltak vil kunne oppstå.



1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament består av ingmur av betong. Noe punktfundament under bygget og under terrasser. Fundament fremstår som stabilt og i normal stand ut fra alder.



1 TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng med naturlig vegetasjon på stedlige masser,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen områder med begrenset fall fra mur og ed noe delper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå vannansamlinger på områder med delper og lite fall vil det være naturlig å gjennomføre terrengtilpassing.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygget er tilkoblet privat avløpsanlegg med septikkummer og overløpsgrøft. Anlegg uten tilgjengelig dokumentasjon ved befaringen. Vanntilkobling fra borehullsbrønn etablert 2016.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Dokumentasjon for utvendig anlegg bør fremskaffes.

! TG 1 Septiktank

Septiktank er opplyst å være av glassfiber. Synlige lokk av betong over terreng. Tg satt ut fra alder.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthusbygg.

Byggeår

2016

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard uisolert bygning

Vedlikehold

Løpende vedlikehold må gjennomføres ut fra vanlige / normale intervaller for bygningstypen.

Beskrivelse

Uthusbygg fra 2016

Fundamentering består av punkter på terreng under bygget.

Over fundament er det bjelkelag av tre, bindingsverk og pulttak med sperrer.

Bindingsverksvegger

Utvendige overflater av stående trepanel.

Takkonstruksjon med sperrer og mønedrager.

Taktekking av takplater av torv.

Ytterdør av lemmedør med hengelåsbeslag.

Innvendig er det tregulv

Noe luftespalter mellom sperrer med åpninger som kan gi tilgang for mus etc.

Uisolert uthusbygg for lager av utstyr og ved.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/121 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 4 Soverom, Vindfang, Gang, Bad, Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er gjort ut fra opplysninger omtalt i takstdokumentet i forbindelse med bygningstekniske tilstand, eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet. Den satte markedsverdien er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. Uansett må en være klar over at det ved et salg vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader vei og brøyting	Kr.	5 000
Renovasjon , avløpskostnad og feiing, varelabel etter forbruk	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Forsikring stipulert	Kr.	5 000
Eiendomsskatt stipulert	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	150 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

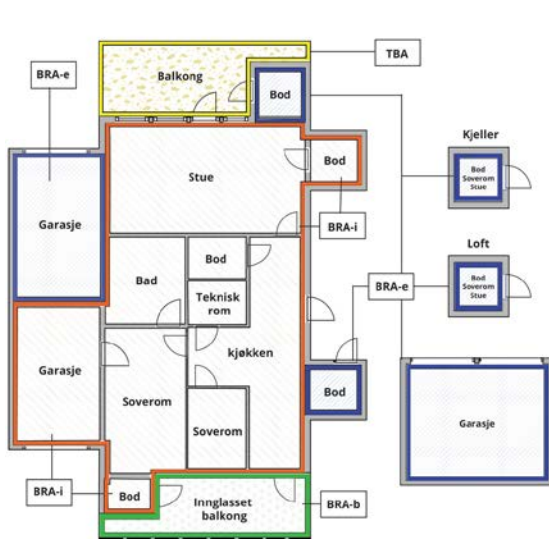
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger ved befaringen. Bygget er ikke kontrollert opp mot omsøkt/ godkjent tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ikke rom for varig opphold.

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)		
Etasje	86	3		89	60
Hems	35			35	
SUM	121	3			60
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vindfang , Gang , Bad	Bod	
Hems	Soverom		

Kommentar

Areal terrasser (TBA) er å se på som ca areal. Rom hems er definert som soverom ut fra bruk ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning innhentede tegninger stemmer godt overens med tegninger. Tegninger fasade fremstår som speilvendte.

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: Forsikringstaker opplyser at foretak rekvirert av forsikringsselskap har gjennomført noe utbedringer på bæring tak ved veranda og på vindue ved spisestue. FDV fra utførte arbeider foreligger ikke ved befaringen da arbeider ikke er 100 prosent ferdigstilt i følge eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning via ytterdør og terrassedør hovedetasje. Vinduer soverom har noe snau lysåpninger for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Luftvindu hems tilfredsstiller ikke krav til rømningsveg.

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)
Uthus	0	10
Fritidsbolig	86	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Finn H. Olsen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3449 SØR-AURDAL	14	163		0	1352.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briskegrende 53

Hjemmelshaver

Aaslund Ellen Grethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i hyttefelt i område kalt Høvreslia, litt vest for Hellebekk. Området ligger i Bagn Vestås mot Hallingdalsdelet. Fra eiendommen er det flott utsikt til omliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det ca 20 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

Fra Oslo er det vel 2,5 timers biltur. Eiendommen ligger i hyttefelt i område kalt Høvreslia, litt vest for Hellebekk. Området ligger i Bagn Vestås mot Hallingdalsdelet.

Fra eiendommen er det flott utsikt til omliggende områder. Det er normalt gode solforhold på eiendommen.

Fra eiendommen er det ca 20 minutters biltur til kommunesenteret Bagn.

Fra Oslo er det vel 2,5 timers biltur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst på privat bomvei frem til avkjøring til hytteområde. Inn i hyttefeltet er det grusvei. Veien benyttes av eiendommer langs veien. Veien brøytes gjennom vinteren. Fra parkering ved hytteveien er det sti på ca 10 meter inn til hytta.

Tilknytning vann

Privat vanntilkobling med borehullsbrønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet privat avløpsanlegg på eiendommen.

Regulering

Reguleringsbestemmelser gjeldene for eiendommen er Briskevollen Hytteområde. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 22.6.1995

Om tomten

Tomta består av selveiertomt på ca 1352 m². Tomta ligger i åsside med noe kupert terreng. Selve tomta ligger på toppen av en liten rygge med hellende terreng. Grunnforhold på tomta er betegnet som tykk morene og innslag av aluskifer. Tomta har liten parkering ned mot veien. Tomta har naturlig vegetasjon og fjellskog med bjørk og gran. Tomta ligger på ca 960 moh

Tinglyste/andre forhold

Søk på seeiendom.no viser bestemmelse om plikt til deltagelse i vedlikehold vei. Dokument er ikke innhentet.

Samfunnssikkerhet

Søk på NGU sine aktsomhetskart vbeskrives forekomst av radon på eiendommen og området rundt som svært høy.

Søk på NVE sine aktsomhetskart viser ikke avmerking for flom, skred eller snøras på eiendommen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede ved befaringen og ga informasjon om eiendom og bygning.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Sjekk på kommunens kartsider	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Sjekk på seeiendom.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	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/BV5807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201240096	

Selger 1 navn
Ellen Grethe Aaslund

Gateadresse	
Briskegrende 53	

Poststed	Postnr
BAGN	2930

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

1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

26

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201240096

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innstallering av vann og kloakk.
Arbeid utført av	Bagn Varmer og Sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent søknad om vann og kloakk. Lukket anlegg og gråvannstank.
-------------	---

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Fukttintregning ved vindu og pipe. Dette er utbedret av fagpersonell.
-------------	---

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

Beskrivelse	Hatt mus, musebånd er satt på rundt hele hytta. Tverrbjelke i takkonstruksjon på terrasse skiftet av fagpersonell.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Nei
------	-----

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

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 faglært
Beskrivelse	Utvidet terrasse.
Arbeid utført av	Muldbakken Bygg AS

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: 1201240096

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: 1201240096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Grethe Aaslund	b64bdac71fecbd01f2f4fcfae e8bc68b47df46d	13.02.2025 16:07:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240096

- 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 NR. 10	Beregnet areal	1352.5
Etablert dato	10.09.1998	Historisk oppgitt areal	1354
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	14/163
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1998			14/7 (-1354), 14/163 (1354)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6733650.37	520202.13	0	Ja	1352.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASLUND ELLEN GRETHE F220355*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RIKARD NORDRAAKS GATE 6 2819 2819 GJØVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Briskegrende 53

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21587079		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	02.01.2000

1: Bygning 21587079: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 02.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	85
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.06.1999	02.07.1999
Igangsettingstillatelse	01.07.1999	02.07.1999
Tatt i bruk	02.01.2000	12.01.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Briskegrende 53	H0101	14/163	85	0	0	0	

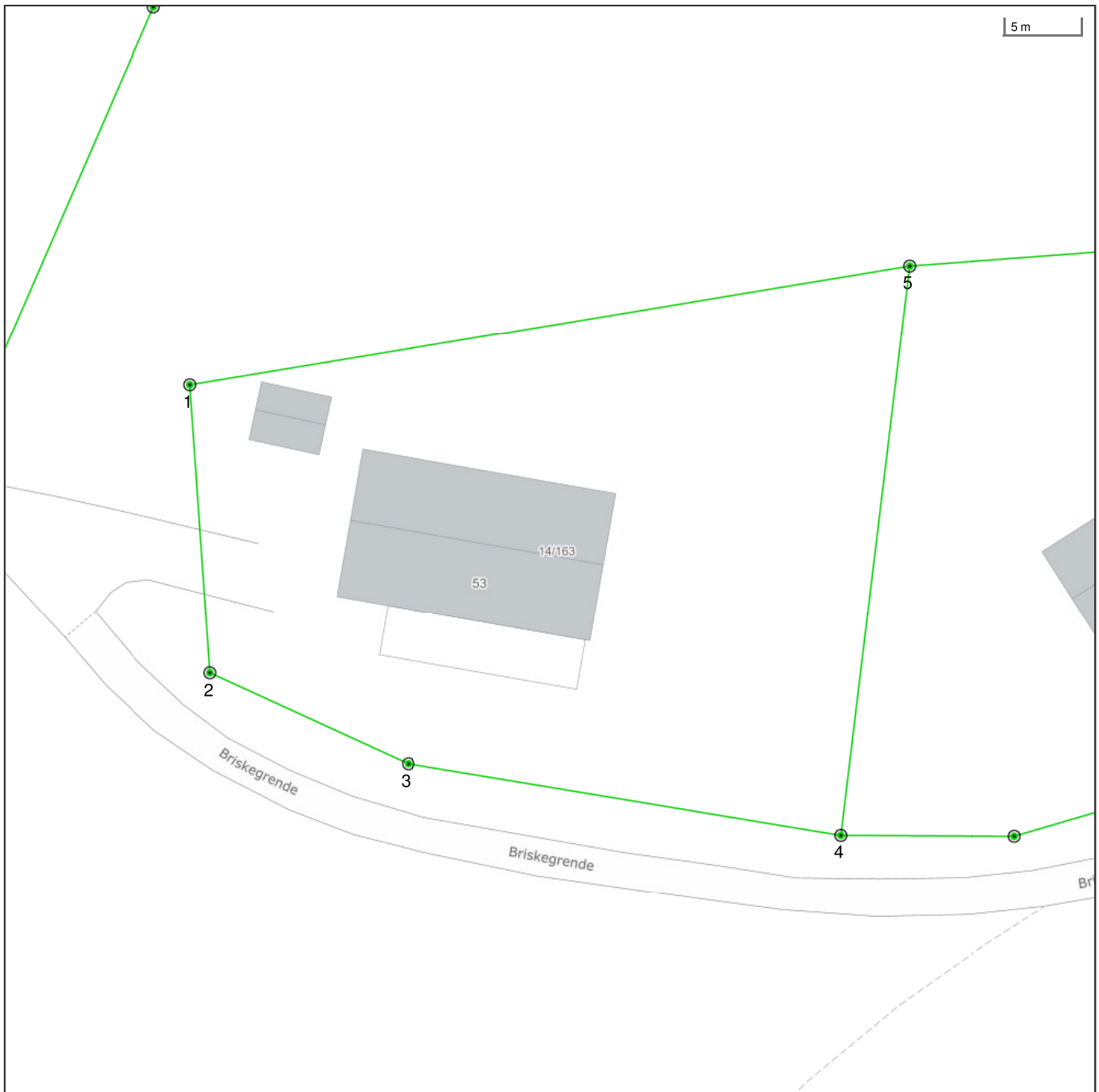
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	85	85	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3449 - 14/163//



5 m



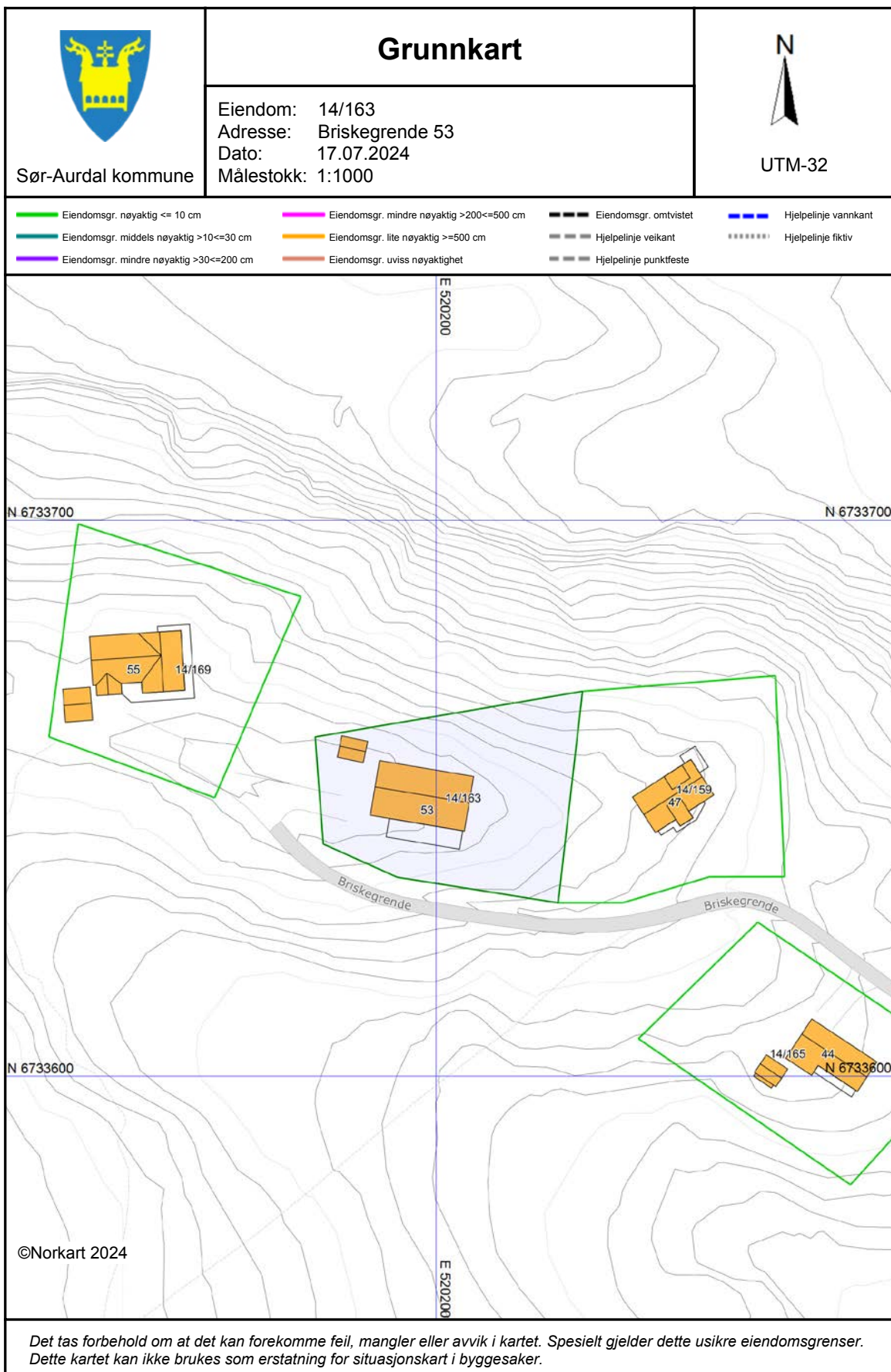
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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	1 352,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6733650,37	Øst	520202,13

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6733660,97	520178,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,81	
2	6733641,74	520179,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,28	
3	6733635,75	520192,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,59	
4	6733631,14	520221,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,34	
5	6733669,2	520226,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,31	





Sør-Aurdal kommune

Tingvollbakkin 15
2930 Bagn

Org.nr.: 961 381 819

Telefon: 61 34 85 00

E-post: postmottak@sor-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
18.07.2024

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Briskegrende 53, 2930 BAGN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune  SØR-AURDAL KOMMUNE Avd. for plan, næring og teknisk		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Terje Aashund Bagerensvei 3, 1540 Vestby		Tiltakshaver (navn, adresse) Samme	
Ferdigattest er gitt for Eiendom/adresse: Bristevollen			
		Gnr. 14	Bnr. 163
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art Nybygg hytte			
Vedtak fattet av plansak		Vedtak dato 24.06.99	Saksnr. 99-0067
Dato sluttkontroll 21-01	Kontrollansvarlig Terje Aashund		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).			
Merknader			
Underskrift Sted Bagn			
Dato 11-01		Stempel/underskrift  SØR-AURDAL KOMMUNE Avd. for plan, næring og teknisk Gudbrandt Østrem	
Kopi sendt til Funksjon 12.4 M.			
Navn 12.4 M.		Adresse her	



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Briskegrende 53, 2930 BAGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

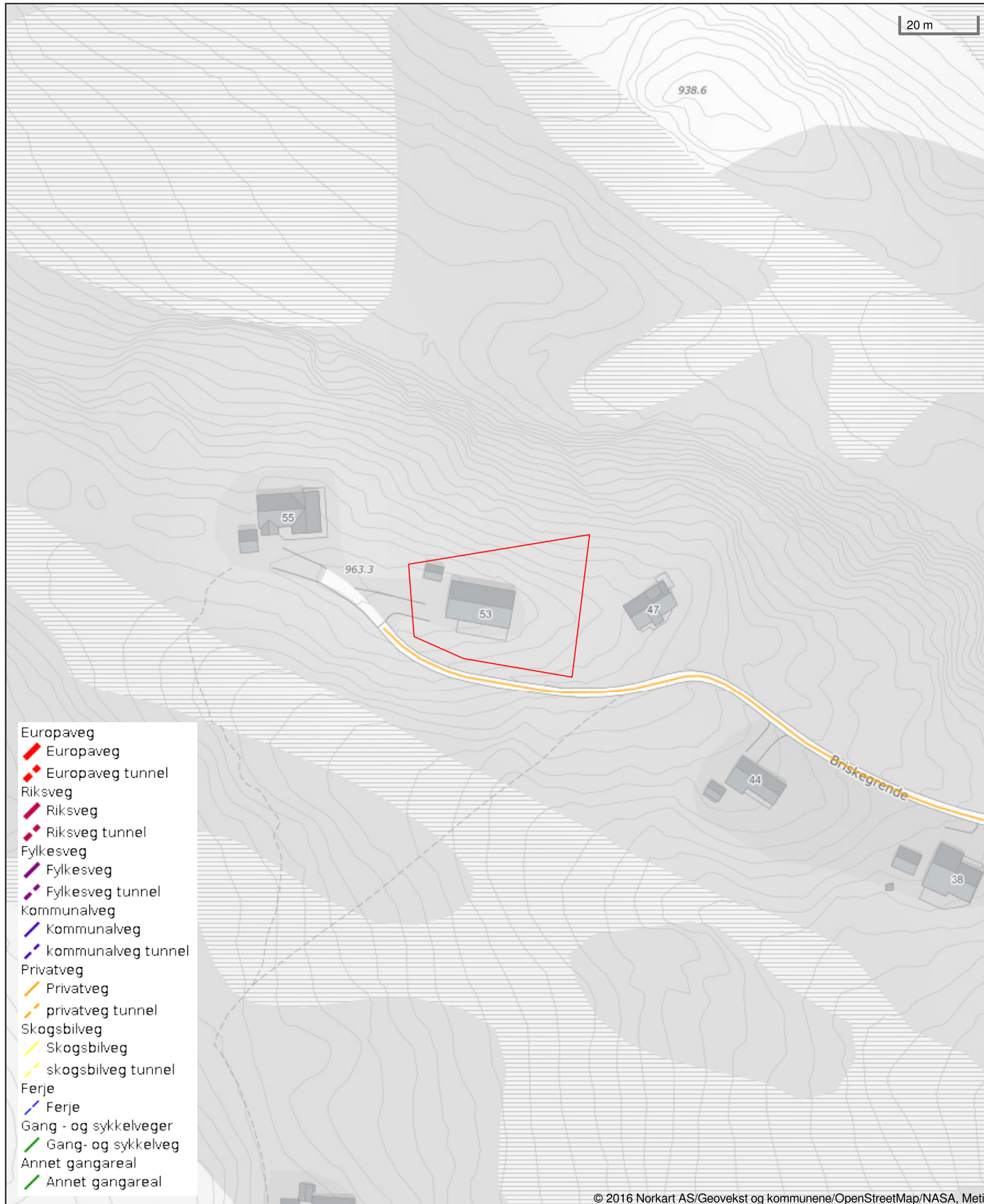
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Vegstatuskart for eiendom 3449 - 14/163//



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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Briskegrende 53, 2930 BAGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 996,00 kr
Feiing	396,80 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Slam	5 665,00 kr
Sum	11 112,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig og fritid	749000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 996,00 kr	1 498,00 kr
Standard fritids- og seterrenovasjon	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Tilsyn/feiing hytte/seter	1 Stk	438,50 kr	1/1	0 %	438,50 kr	219,25 kr
				Sum	5 592,00 kr	2 796,00 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.



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sør-Aurdal kommune

Adresse: Tingvollbakkin 15, 2930 Bagn

Telefon: 61 34 85 00

Utskriftsdato: 17.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Aurdal kommune

Kommunenr.	3449	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Briskegrende 53, 2930 BAGN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ 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	0540K001
Navn	Kommuneplan Sør-Aurdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/240/Kommuneplanens%20arealdel%20Planbestemmelser%200540K001.pdf
Delarealer	Delareal 1 352 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0540R019
Navn	Briskevollen Hytteområde
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.1995	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3449/dokumenter/32/0540R019.pdf	
Delarealer	Delareal	859 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	404 m ²
	Formål	Jord- og skogbruk
	Delareal	90 m ²
	Formål	Felles avkjørsel

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Briskevollen hytteområde , under eiendommene Briskevollen, gnr. 14 bnr. 7, gnr. 12 bnr. 24 og gnr. 14 bnr. 2 i Sør-Aurdal kommune, Oppland.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

I byggeområdet kan oppføres fritidsbebyggelse. Hyttenes plassering er angitt med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegg. Mindre justering av hyttas plassering kan foretas etter bygningsrådets anvisninger.

§ 3.

Hver tomt kan bebygges med inntil 120 m² bruksareal (BRA) fordelt på tre bygg, hytte, anneks og uthus. Byggenes innbyrdes avstand skal ikke overstige 4 m regnet fra yttervegg. Annekset skal ikke ha bruksareal større enn 25 m². Uthus skal ikke ha større bruksareal enn 15 m².

§ 4.

Hytter tillates oppført i bare en etasje. Byggverket skal ligge lavest mulig i terrenget. Bygningsrådet kan bestemme sokkelhøyden i hvert enkelt tilfelle. Gesimshøgde må ikke overstige 260 cm over topp grunnmur.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 28 grader.

§ 5

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området. Det skal nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsen, så som stein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en enkel, enhetlig og harmonisk utforming.

§ 6.

Inngjerding er ikke tillatt. I tilfelle der særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet imidlertid gi tillatelse til inngjerding. Bygningsrådet kan stille krav til gjerdets utforming samt størrelse av inngjerdet areal.

Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.

§ 7.

Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av parkeringsplasser og rydding/planering av adkomsttraseer, skal skje mest mulig skånsomt. Parkering skal skje på anviste parkeringsplasser. Det legges opp til parkering på hver tomt. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger, samt anlegg av nødvendig adkomst.

§ 8.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene. Grunneiere innenfor planområdet forplikter seg til å følge de til enhver gjeldende renovasjonsordninger evnt. forskrifter i Sør-Aurdal kommune.

Plan-og bygningslovverk med forskrifter samt evnt. bygningsvedtekter i Sør-Aurdal kommune skal følges.

§ 9.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsvedtektene for Sør-Aurdal kommune.

Hønefoss 15. februar 1995
Revidert 10.12.1997



Knut Sterud

3. PLANBESKRIVELSE

3.1 OMRÅDEBESKRIVELSE

Planområdet ligger ved Høvreslia i Bagn og Reinli sameige i Sør-Aurdal kommune, Oppland.

3.1.1 Naturgrunnlag

Planområdet ligger i sin helhet på lav bonitet skogsmark fra ca. 910 til ca. 975 m.o.h.

Området er kupert, med hovedhelningsretning mot øst. Blandingsskog bestående av gran og bjørk. En del innslag av myr og noe fjell. Mesteparten av feltet ligger på høydedraget sørvest for Hellebekken.

3.1.2 Eksisterende anlegg

Privat bomvei til Gol med middels standard passerer gjennom planområdet. Veien går videre via Høvreslia over fjellet til Gol.

Ti eksisterende hyttetomter er avmerket på plankartet. Eksisterende vinterparkeringsplass ved Høvreslia er medtatt i planen. Et masseuttak grenser inntil planområdet i øst. Eksisterende skogsbilveier/adkomstveier til hytter er markert på plankartet.

3.1.3 Eiendomsforhold

Grunneiere:

14/7 og 12/24

Emil Vidar Dahl, 2930 Bagn

14/2

Harald Stavadahl, 2930 Bagn

Naboeiendommer:

22/10 og 22/106

Ole Listerudbakken, 2930 Bagn

25/4

Tor Tronrud, 2930 Bagn

14/5

Elisabeth og Terje Hansson, 2930 Bagn



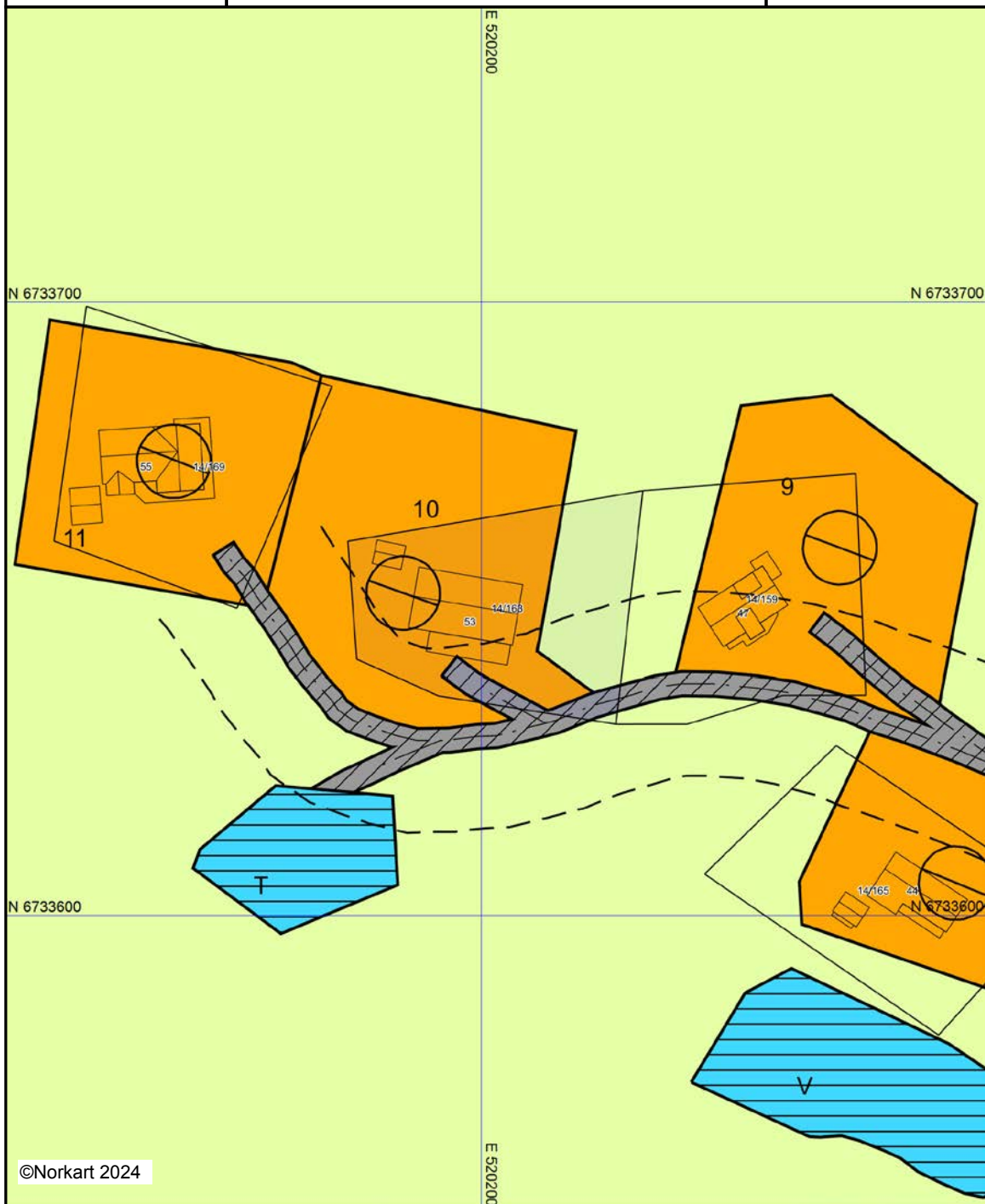
Sør-Aurdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/163
Adresse: Briskegrende 53
Utskriftsdato: 17.07.2024
Målestokk: 1:1000



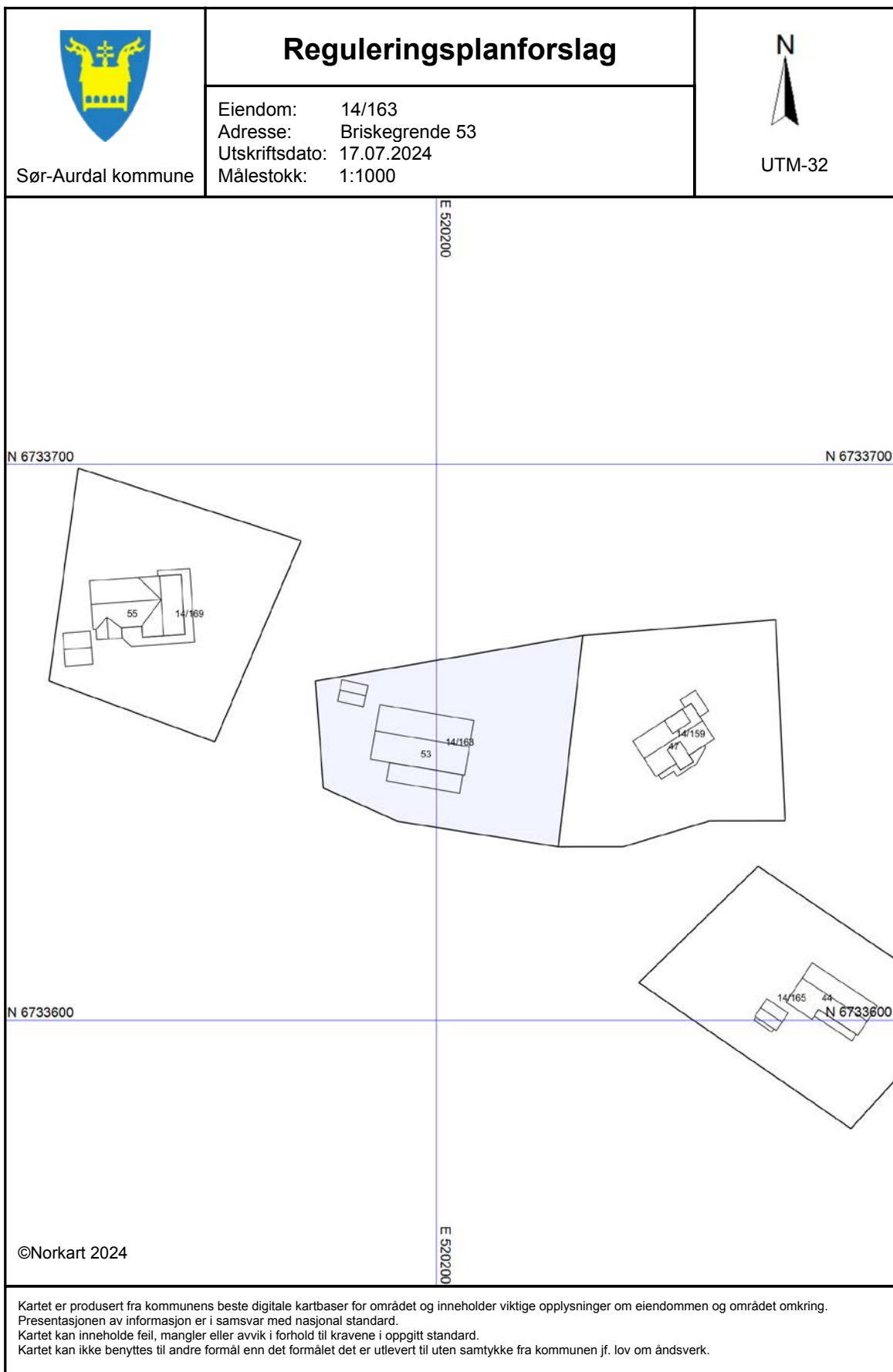
UTM-32



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

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 10)**
 Område for fritidsbebyggelse
- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 11)**
 Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)**
 Drikkevannsmagasin
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 13)**
 Felles avkjørsel
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007**
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Abo
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





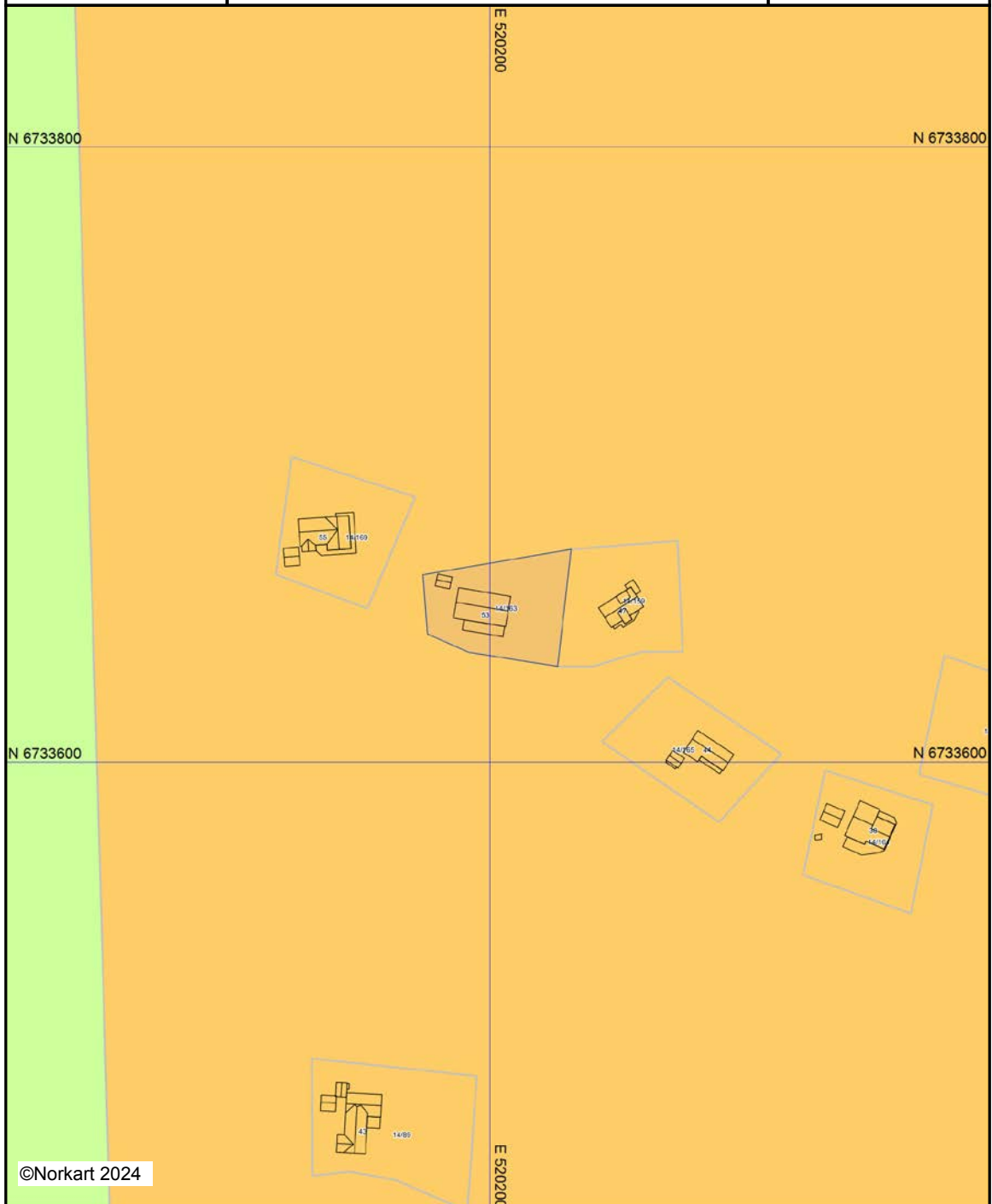
Sør-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/163
Adresse: Briskegrende 53
Utskriftsdato: 17.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



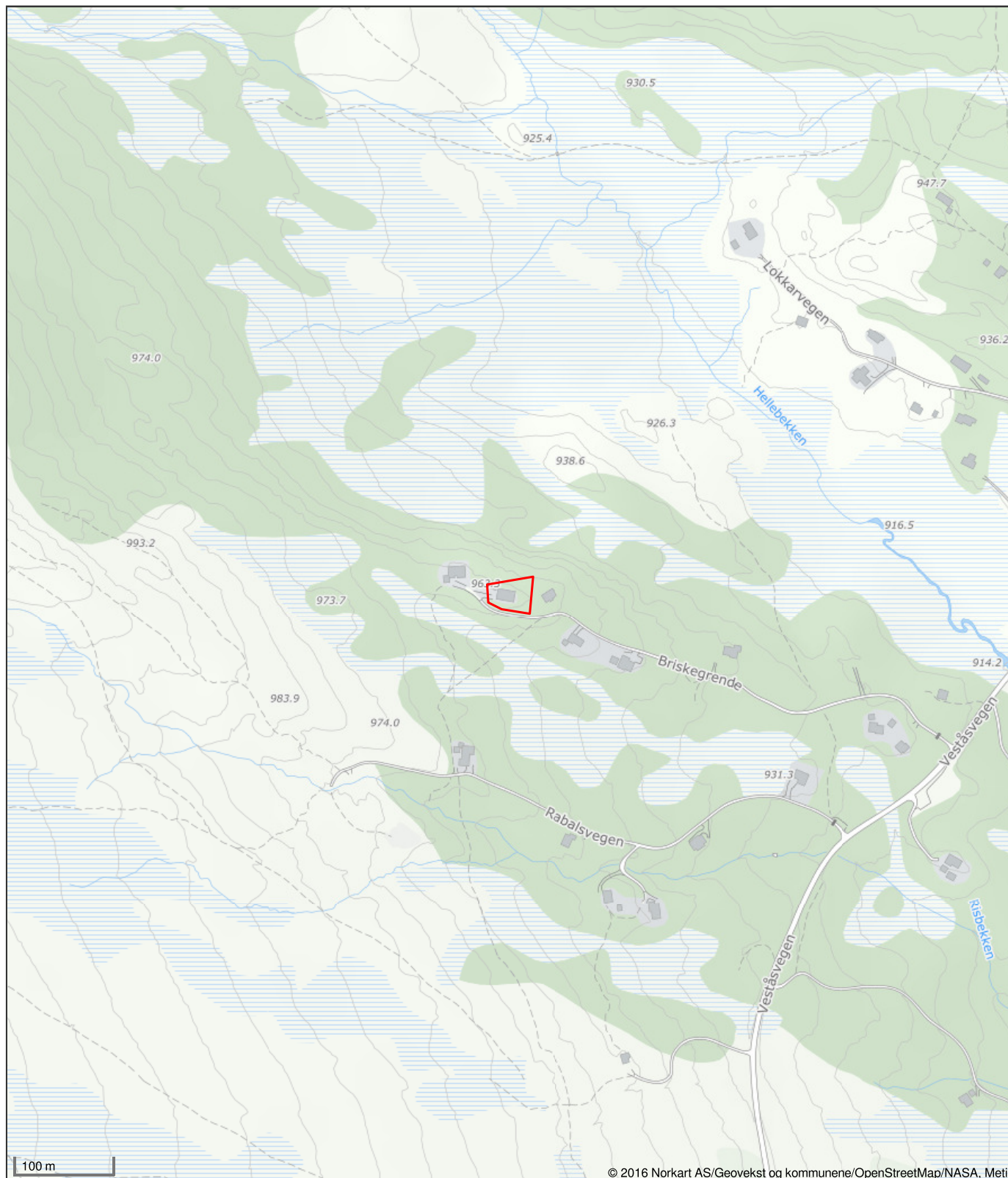
©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
 Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
 LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål

Oversiktskart for eiendom 3449 - 14/163//



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.

Eiendom	3449 14/163		
Utskriftsdato	17.07.2024	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.

7 Berørte datasett

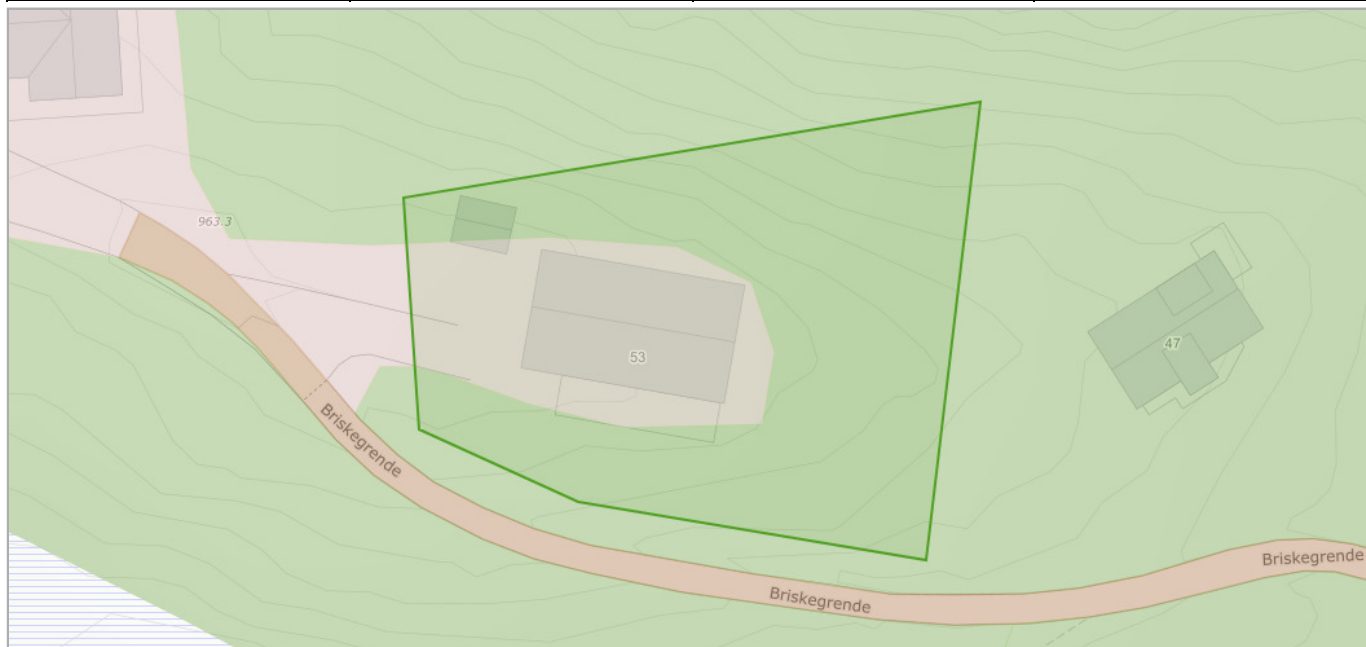
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Vernskog
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Radon
- ❶ Verneplan for vassdrag

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsøner
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavn
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ 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 - Brannsmiteområder
- ✓ 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 ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.07.2024
-------	----------	---------	------------



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

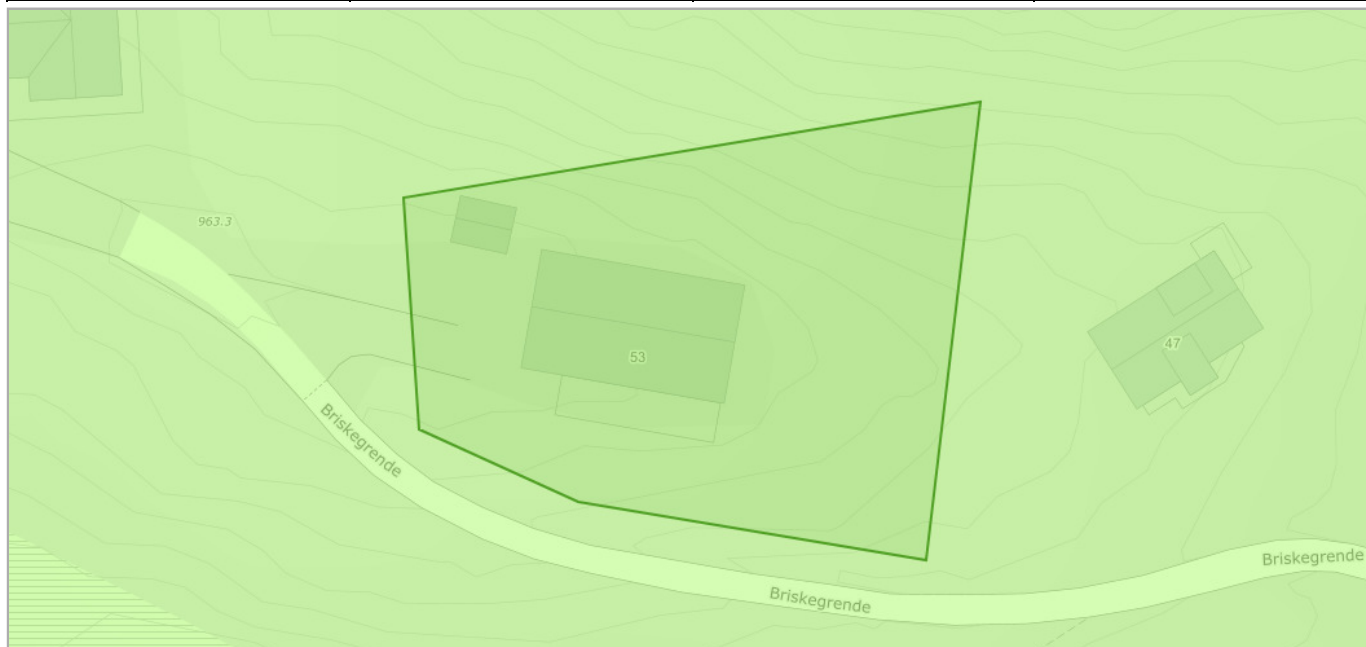
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel
	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Blandingsskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

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

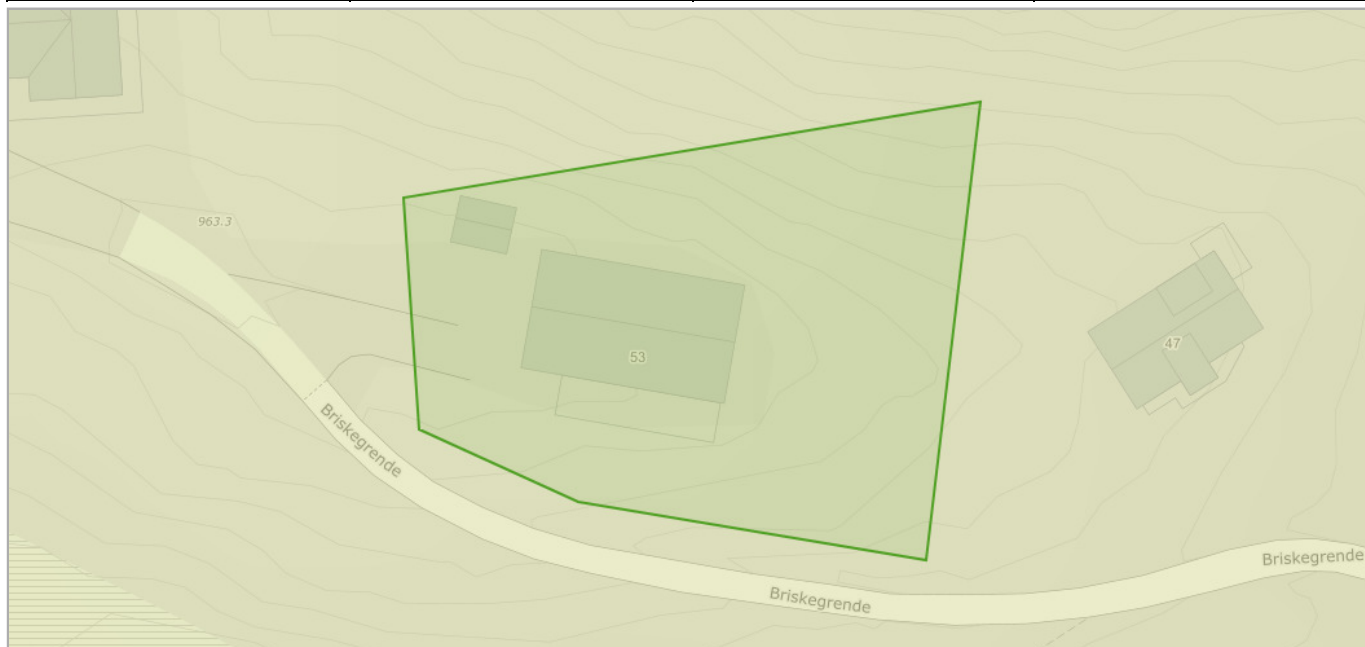
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.07.2024
-------	----------------	---------	------------



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

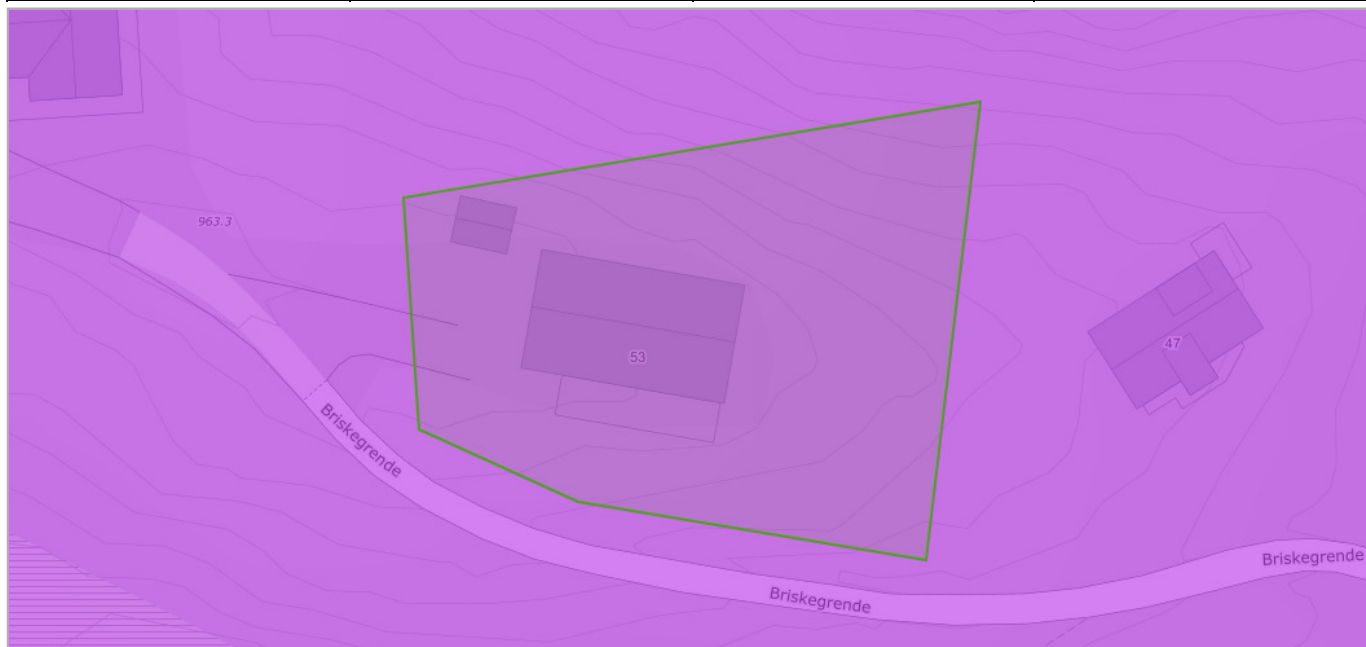
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert 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

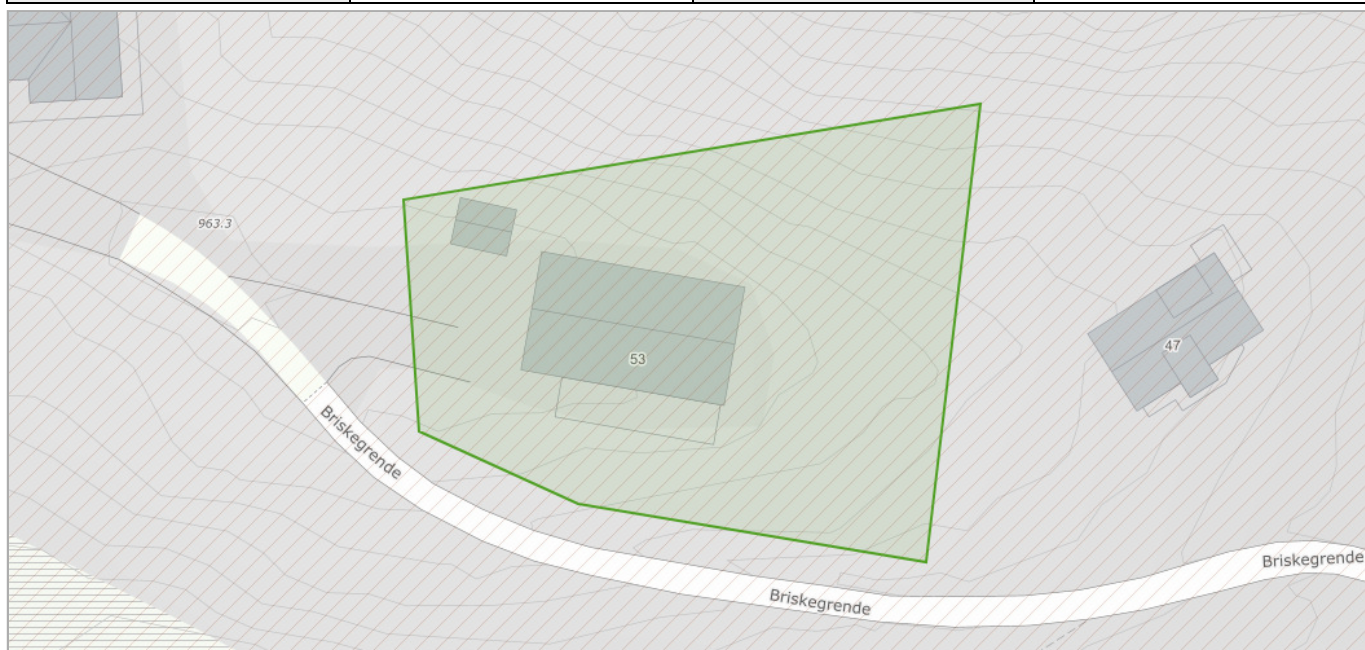
Radon aktsomhetsområde
■ Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Særlig Høy

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

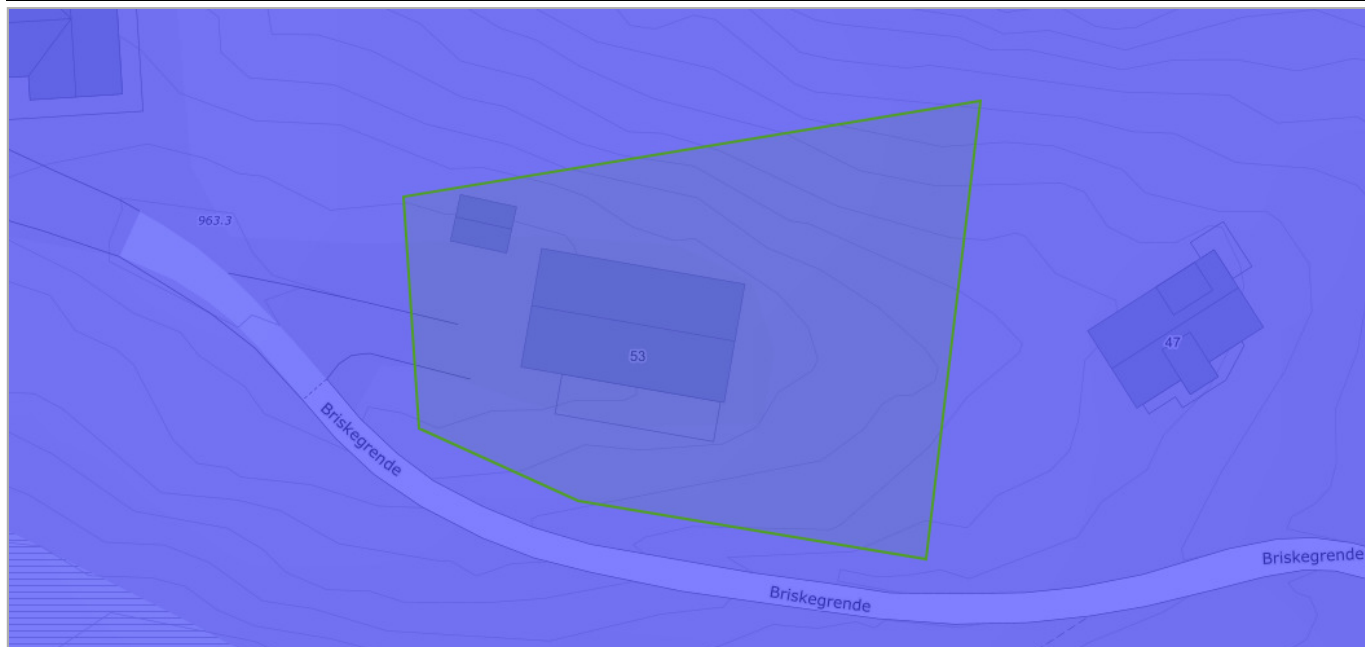
Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
EID	Eid

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.07.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

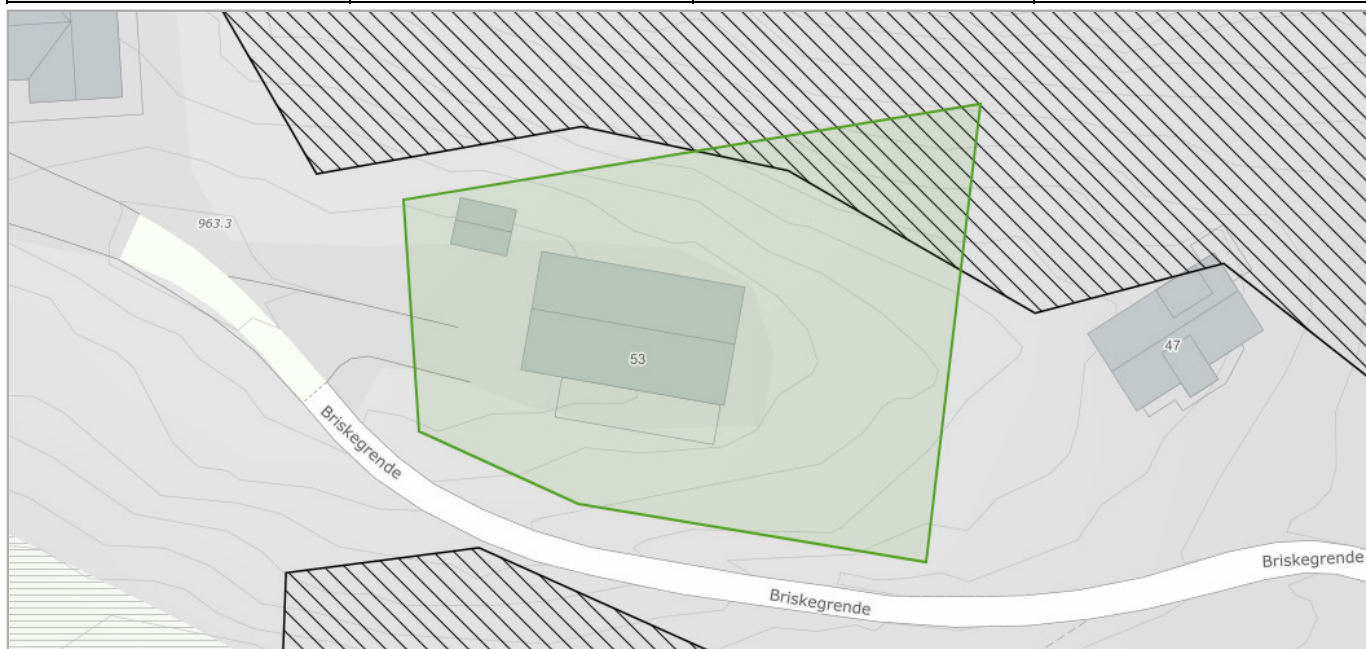
Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hølera

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
17.07.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3449 SØR-AURDAL

Gnr 14 Bnr 163 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Briskegrende 53, 2930 BAGN

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 470 443

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Ingunn Dokkebakke <ingunn.dokkebakke@sae.no>
Sendt: onsdag 17. juli 2024 10:02
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Kopi: Sør Aurdal Energi Arkiv
Emne: SV: Rekvisisjon info e-verk - Briskegrende 53

Hei

Strømanlegget i Briskegrende 53 ble sist kontrollert den 17.05.2003.

Siste år forbruk var på 8388 kWh.

Mvh
Sør Aurdal Energi AS

Ingunn Dokkebakke
Kundekonsulent

Tlf.: 61 34 74 00/mobil: 41458432 Epost: ld@sae.no

Informasjon i denne e-posten, inkludert eventuelle vedlegg, kan være strengt fortrolig. All form for bruk, publisering, videresending, kopiering eller det å foreta seg noe basert på denne informasjonen kan være ulovlig. Hvis du ikke er den tiltenkte mottaker av e-posten, ber vi om at e-posten slettes og at vi blir kontaktet.



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: onsdag 17. juli 2024 09:39
Til: Sør Aurdal Energi Firmapost <post@sae.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Briskegrende 53

Sør Aurdal Energi AS
Valdresvegen 1129
2936 Begnadalen

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: mandag 5. august 2024 09:26
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Briskegrende 53

Hei

Her er det registrert en 6 m3 tett tank med årlig tømning, sist tømt 11.07.2024, og en gråvannstank på 2 m3 med tømning hvert fjerde år, sist tømt 19.07.2021. Begge anlegg tømmes med sugebil.

Med vennlig hilsen

Helene Wolla
Kundebehandler

Tlf. 613 63 866 / 480 11 455

E-post: helene@vkr.no

www.vkr.no



Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: torsdag 18. juli 2024 13:47
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg Briskegrende 53

Hei.

Vårt firma har for salg Briskegrende 53 – gnr 14 bnr 163 i Sør-Aurdal kommune, tilhørende Ellen Grethe Aaslund

Vi ber om følgende opplysninger om det private slamanlegget:

- Type anlegg/tank
- Tømmeintervall
- Kostnad

På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Tove Berg

Medhjelper

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 163 i 3449 SØR-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

18.09.2024 kl. 11.30

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

18.09.2024 kl. 11.29

Adresse(r) :

Gateadresse: **Briskegrende 53**

Gatenr: **1073**

Kommune: **SØR-AURDAL**

Postkrets: **2930 BAGN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1393359-1/200 21.11.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

AASLUND ELLEN GRETHE

FØDT: 22.03.1955

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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:

1998/4324-3/21 30.10.1998

BESTEMMELSE OM VEG

PLIKT TIL Å DELTA I VEDLIKEHOLD AV VEG

GRUNNDATA

1998/3963-1/21 14.10.1998

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3449 GNR: 14

BNR: 7

2020/733454-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0540 GNR: 14 BNR: 163

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1998/4324-2/21 30.10.1998

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3449 GNR: 14 BNR: 7

Bestemmelse om vannrett

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.

TINGLYST

30 OKT 1998

Skjøte ¹⁾

VALDRE
SORENSKRIVEREMBE
DAGBOKNR.: 4324 Hfr.

Sendes tilbake til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideel andel
0540	Sør - Aurdal	14	163			
1. Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn.		☒ Nei	☐ Ja			
2. Overdragelsen omfatter transport av festeretter		☒ Nei	☐ Ja			
3. Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale				☐ Nei	☐ Ja	
4. Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser (side 3 nedenfor)				☐ Nei	☐ Ja	
Beskaffenhets:		☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd				
Bruk av grunn:		☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ B Annet				
Type bolig:		☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet				

2. Kjøpesum	
Kroner	Utløst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kroner,	85000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
220866	Emil Vidar Dahl Listerud	100%



5. Overdras til			
Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280555	TERJE AASLUND	☒ Ja ☐ Nei	100%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 4324 Tinglyst 30.10.1998 Emb 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Her påføres bare opplysninger som skal og kan tinglyses.

Brukesrett på eksisterende vei og vannanlegg, mot
å betale sin andel av vedlikeholds kostnader i
all fremtid. Fra 14/7

Avtaler som ikke skal tinglyses⁵⁾

Eiendommens adresse⁶⁾

7. Kjøperen(e)/erververen(e)s erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.⁷⁾

Sted, dato

Kjøperen(e)/erververen(e)s underskrift(er)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utstедers siviltilstand m.v.⁸⁾

1. Er utstедeren/utstедerne gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstедeren/utstедerne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som utstедer?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utstедer(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Fagernes 27/10-98

Ustедeren(e)s underskrift(er)⁹⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Emil Dahl Listerud EMIL LISTERUD

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i
mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.¹⁰⁾

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Elin Ebe

Adresse

2945 Sprautvål

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eirik Karlsen

Adresse

2910 Gårdal

Som utsteders ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato	
Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e)/registrerte partner(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som bortfester(e) godkjenner jeg (vi) overdragelsen.

Sted, dato	
Bortfesteren(e)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 Erklæring om hjemmelshavers siviltilstand m.v.⁸⁾

 Rubrikkene vedrørende hjemmelshaver fylles ut bare dersom utstederen ikke er hjemmelshaver.⁹⁾

- Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
- Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som hjemmelshaver?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
- Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som hjemmelshaver(e) samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato		
Hjemmelshaveren(e)s underskrift(er) ⁹⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	Fødselsnr. (11 siffer) /Organisasjonsnr. (9 siffer)
Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaveren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		



Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sied, dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen/registrerte partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) For tinglysning skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Omfatter overskjøtingen flere eiendommer, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Gjelder overskjøtingen bare del av eiendommen, skal den ideelle andel (sameiebrøken) oppgis.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/ avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Foretaksregisterets/Enhetsregisterets organisasjonsnr. som skal benyttes.
- 5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres i rubrikken for «Avtaler som ikke skal tinglyses».
- 6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.
- 7) Lov om eierseksjoner § 10, 4. ledd: «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte».
- 8) Separerte regnes som gift/registrerte partnere og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift.
- 9) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om siviltilstand og med eventuelt ektefellesamtykke.
- 10) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



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 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. 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 ikraftttredelse 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: Briskegrenda 53
2930 BAGN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredric Bacher

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 14 975
E-post: fredric.bacher@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