

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

## Oddny Fystro

**Mobil** 909 99 481  
**E-post** oddny.fystro@aktiv.no

**Aktiv Valdres Eiendomskontor**  
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.  
TLF. 61 36 66 33

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 23 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 213 740,-  
**Selger:** Bergateigen AS

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 57/60 kvm  
**Tomtstr.:** 1227.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 114, bnr. 183  
**Oppdragsnr.:** 1201240044

# Nyoppført, stilfull hytte beliggende i vakkert turområde!

Denne nyoppførte og delikate hytta i Merkeslia ligger åpent og solrikt til på en pent opparbeidet eiertomt. Her er en omgitt av fint og variert turterreng med kort vei ned til fiskeelva Tisleia, til stier og stølsveier, samt til et flott løypenett vinterstid.

Etter aktive dager ute i naturen kan kveldene nytes i en lun og innbydende hytte med god planløsning og alle fasiliteter. Med en helt nyoppført hytte som denne, kan all tid brukes ute på opplevelsrike turer, eller til hygge og avslapping, i flere år framover.

Hytta er har store vinduer, som sammen med mønet himlingen i stue og kjøkken, gir en flott hyttefølelse. En stilig peisovn fra Samsø gir lun og god varme. Hytta har lokalprodusert kjøkken med integrerte hvitevarer. Stilig bad, 2 soverom m.m.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	36
Matrikelbrev .....	39
Ferdigattest .....	44
Tegninger med areal .....	45
Reguleringsbestemmelser .....	47
Informasjon om el-anlegg .....	51
Samsvarserklæring .....	52
Energiattest .....	53
Vedtekter Merkeslia Hyttevel .....	54
Ref. fra årsmøte Merkeslia Hyttevel .....	58
Grunnbok og tinglyste dagbøker .....	60
Budskjema .....	75

# Om Tutelie 37

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Vindfang/gang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom og bad. (I tillegg kommer hems på ca 16,5 kvm som er under målbart areal.)

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse.

### Kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av utbygger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1227.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Trivelig naturtomt med pent og skånsomt opparbeidet område rundt bebyggelsen.

Arealet er hentet fra kommunes matrikkelbrev.

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 grønne.

### **Beliggenhet**

Kan du tenke deg å møte høsten og vinteren i en helt nyoppført hytte, beliggende i et passe stort hyttefelt omgitt av vakkert turterreng sommer som vinter? Denne lekke hytta ligger i Merkeslia Hyttefelt, lett tilgjengelig på fjellet mellom Valdres og Hallingdal. Den ligger åpent og solrikt til på en trivelig naturtomt. ca. 780 moh., omgitt av fine fjellområder for fot- og sykkelturner, flotte skiløyper og med gode fiskemuligheter i elva Tisleia. Det er også muligheter for småviltjakt i nærområdet.

Med hytte i Merkeslia kan en spenne på seg skiene og gå ut vakker natur og flotte, oppkjørte skiløyper. Nærmeste skiløype finner en rett opp for hyttefeltet. Denne er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Løypene går i fint og variert terreng som passer for både store og små. Ta gjerne turen rundt Haugsetfjellet (1.152 moh), eller opp på Nystølvarden (1.296 moh) som er områdets høyeste fjell.

Fra hyttefeltet kan en også følge skiløypa frem til en spennende akebakke med nytt kjelketrekk. Bakken ligger nær, og driftes av "Merket" som er et av Røde Kors sine ferie- og kurscenter. Senteret har et rikt aktivitetstilbud med bla. hinderløyper og båtanlegg. Akebakke og heis vil være åpen for alle i området på annonserte dager.

Skulle noen ønske en tur i slalombakken er det ca. 15 km til Storefjell og ca. 20 km til Valdres Alpenser i Aurdal. Til Hemsedal er det ca. 45 minutters kjøring.

Litt nedenfor Merkeslia renner elva Tisleia. Tisleia er kjent som ei god fiskeelv, hvor en kan være heldig å få en flott ørret til middag! Elva renner ut i Paradisfjorden og Ølsjøen, og har flere, fine partier for fluefiske, bading og kano.

Innenfor Paradisfjorden, inne i Kinn, ligger innsjøen Kvitingen. Nær denne finner en Jygerlaugitn, som er noen store jettegryter med mørke fjellsider. Ikke langt fra disse ligger fjellet Makalaus (1.099 moh) som er et av flere familievennlige turmål med nydelig utsikt utover området.

I Tisleidalen er det laget et flott anlegg for terreng-og stisykling. Anlegget ligger ca. 1 km fra hyttefeltet, i lia opp for Merket. Her er det fire løyper i ulike lengder og vanskelighetsgrader, og sykkelturner her vil garantert gi mange utfordringer og mye moro for både barn og voksne.

En kan også sykle innover de mange stølsveiene i området og besøke støler som fortsatt er i drift. Nord-Europas største aktive støslag ligger i området Tisleidalen - Vaset, og en tur langs Panoramavegen kan gi mange vakre naturopplevelser, spennende møter med dyr, og mulighet til å oppleve aktiv stølsdrift. På Langestølen er det sesongåpen butikk og kafé, som er et koselig sted å svinge innom.

I Tisleidalen finner en bla. dagligvarebutikk, kirke, campingplasser og hotell. Fra hytta er det omlag 2 km til Joker Fjellbu, som har et godt utvalg av dagligvarer og kvalitetsprodukter fra flere lokale produsenter. Butikken kan også tilby apotekvarer, tipping, verktøy, litt bekledning, leker og spill til barna, utstyr til hund og katt mm. Dusjrom og vaskemaskin står til disposisjon, og har en behov for å fylle vannkanner kan dette også gjøres her. Bensin og diesel fylles ved butikken, hos selvbetjente Fjellbu Oil, og en sparer ekstra kjøring for å fylle tanken.

Ved butikken er det busstopp med flere daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med offentlig transport, busser og tog, til både øst- og vestlandet.

Vasetdansen Camping og Bjørkestølen Camping er to veletablerte og familievennlige campingplasser. Det er fint å sykle mellom campingplassene på "Kjærlighetsstien", en trivelig skogssti langs elva Tisleia.

Gå gjerne inn på [www.merkeslia.no](http://www.merkeslia.no) og les mer om dette populære hyttefeltet!

### **Adkomst**

Fra Oslo kan en følge E18 til Sandvika, og deretter E16 i retning Fagernes. Når en kommer til Leira følger en Fv. 51 videre mot Gol.

Etter ca. 15 km passerer en Joker Fjellbu Landhandleri og fortsetter videre ca 200 meter.

Ta av til venstre mot "Merket" og "Bjørkestølen Camping" og fortsett ca. 1,5 km mot Merket. Ta opp til høyre ved skilt "Merkeslia Hyttefelt", og følg vegen videre oppover i feltet.

Hytta er merket " Aktiv- Til salgs! "

Du kan også klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende hytte,

## **Byggemåte**

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra leveransebeskrivelse, datert 22.08.2024.

Tomt er gravd ut av Skogen Entreprenør, som også har lagt inn vann/avløp og strøm.

Støpt plate på steinsatt tomt, ca 11-12 cm tykk, med armering, og 5 cm styroform under og ut på sidene.

Murt opp 50 cm Leca mur, med god lufting.

Bjelkelag, 48x198 mm, på knevegger av tre, med asfalt Stubbeloft og 20 cm Glava, samt Undergulv oppå.

Vegger er satt opp i 48x98 mm, med 10 cm Glava, og krysslekting med 7 cm Glava.

Tak er A takstoler ved hems, og 2 stk limtre med sperrer over stue/kjøkken, med 30 cm Glava. Videre er det duk på sperrer, 48x48 mm lekt, som luftesjikt, før 18 mm undertak og sort Shingel. Ytterpanel er grunnet og beiset i Sotgrå.

Vinduer fra Natre i fargen Dempet Sort. Limtredragere er også malt i Dempet Sort inne. Ytterdører er fra Dør og Vindu i samme farge.

Panel inne er beiset i fargen Lys Skumring og er glattpanel i dim 14x145.

Valdres Installasjon har stått for el opplegg,  
Aurdal Rørleggertjenester har stått for innvendig sanitær.

Snekker Halvorsen har laget kjøkkeninnredning og den er malt i fargen Dempet Sort.

Innvendige dører er i samme farge.

Lister og utforinger er i Furu, og er beiset i fargen Skumring.  
14 mm Eik Cello Parkett, 1 stavs,

Peisovn er Samsø, med Tolmer Stålpipes.

## **Innhold**

Hytte:

Vindfang/gang, stue med åpen løsning til kjøkken, to soverom og bad. Hems.

Overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse.

Utvendig bod.

## **Standard**

Denne nyoppførte og delikate hytta i Merkeslia ligger åpent og solrikt til på en pent opparbeidet eiertomt. Her er en omgitt av fint og variert turterreng med kort vei ned til fiskeelva Tisleia, til stier og stølsveier for opplevelsrike fot- og sykkelturner og, ikke

minst, til et flott løypenett. Etter aktive dager ute i naturen kan kveldene nytes i en lun og innbydende hytte med god planløsning og alle fasiliteter. Med en helt nyoppført hytte som denne, kan all tid brukes ute på opplevelsrike turer, eller til hygge og avslapping, i flere år framover.

I denne åpne og moderne hytta kan en føle nærheten til lyset, været og naturen selv når en sitter lunt og godt inne i sofaen. De store vinduene, sammen med den mønede himlingen i stue og kjøkken, gir en flott hyttefølelse. En stilig peisovn fra Samsø, lar en nyte synet av peisflamme, og med tilkoblet stålpipen blir utnyttelsen av varmen ekstra høy. Fra stua er det utgang til fin terrasse og videre til terreng.

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gjør hytta ekstra lys og sosial. Kjøkkeninnredningen er lokalprodusert av snekker Halvorsen, noe som gir ekstra god utnyttelse av plassen. En praktisk kjøkkenøy fungerer som en fin, liten romdeler mot stue. Kjøkkeninnredningen er i heltre, malt i fargen "Dempet Sort". Den har bra med skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap, alle med stilige, mørke fronter. Det svarte skapet under bildet i stuedelen hører også til kjøkkeninnredningen.

I hytta, som har pene enstavs parkettgulv av eik, er det to soverom. Begge soverommene er romslige med fin plass til dobbeltseng eller familiekøye, samt garderobeskap. Soverommene har, som flere av hytta øvrige rom, stemningsfull downlightsbelysning.

På badet er det lyst og hyggelig med et høyt vindu ut mot ubebygd terreng. Badet har pent flislagt gulv med varmekabler og moderne servantskap med store skuffer og helstøpt servantplate. Flislagt dusjhjørne med innfellbare glassdører, noe som er både pent og praktisk. På badet er det også vegghengt toalett med innebygd susterne, vifte og varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin.

De samme pene gulvflisene, finner en også i hyttas romslige entré. Lun gulvvarme fra varmekabler gir god tørk av ytterjakker og sko etter aktive dager ute i det fri. Fra entréen er det trappestige opp til hems med lavere takhøyde, men om lag 16 m<sup>2</sup> gulvareal. Hems vil garantert bli populær for familiens yngste, men vil også kunne være et godt sted for de voksne å trekke seg litt tilbake, kanskje ha en kontorplass eller bruke den som Tv-stue. Grunnet lav takhøyde er ikke rommet godkjent som soverom/ for varig opphold.

I tilknytning til hyttas overbygde inngangsparti er det en terrasse med god plass til utemøbler. Fra inngangspartiet er det også adkomst til bod for oppbevaring av ved og utstyr.

Vi ønsker velkommen til Tutelie 37!



### **Innbo og løsøre**

Hytta selges umøblert med unntak av hvitevarer som medfølger i handelen.

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

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Helårsparkering på egen tomt.

### **Diverse**

Velforening for Merkeslia Hyttefelt har ansvar for vedlikehold av vei, brøyting, drift av vann-/og avløpsanlegg.

Jfr. vedtekter for Merkeslia Hyttevev, er alle som er påkoblet vann og avløp forpliktet til medlemskap i vellet med de rettigheter og forpliktelser som følger et medlemskap. For å ha en bærekraftig økonomi i sameiet, forplikter andelshaver å innbetale et engangsbeløp for sin andel av andelskapital tilsvarende NOK 3.000.- Hver hytteeier representerer en andel. Andelskapitalen skal være en sikkerhet for uforutsette kostnader som oppstår. I tillegg faktureres det en årskontingent som fastsettes hvert år.

Hytta er stilet av Bohus Leira. Ta gjerne kontakt med dem på tlf: 61 36 22 55 om det er ønskelig å kjøpe noen av møblene.

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   ta seg en skitur. Vi anbefaler alle   gå inn på [www.skisporet.no](http://www.skisporet.no) for   finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

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

## Energi

### Oppvarming

Ved og strøm.

### Info strømforbruk

Griug AS opplyser:

Her har det ikke vært kontroll. Tilkoblet i år.

Forbruk: 26.2.2024 - 5.9.2024: 107 kWh

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

### Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.157,50.

Feiegebyr pr år: kr. 169,-.

Tilsynsgebyr pr år: kr. 169,-.

Eiendomsskatt pr. år: Vil bli beregnet.

### **Info formuesverdi**

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Velavgift kr. 6.000,- pr. år pr. 2024. Velavgiften inkluderer vann/avløp, forsikring pumpehus m.m.

Brøyting.

Pliktig løypeavgift (frivillig beløp) for andel i Tisleidalen Løypelag.

I tillegg kommer kostnader til strøm og forsikring.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 114, bruksnummer 183 i Nord-Aurdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3451/114/183:

02.11.1844 - Dokumentnr: 900045 - Utskifting

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1855 - Dokumentnr: 900067 - Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1937 - Dokumentnr: 2028 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1950 - Dokumentnr: 1297 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:29

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1951 - Dokumentnr: 1568 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Engangsinnløsning av årlig erstatning vedr. vassdragsskjønn

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1952 - Dokumentnr: 1442 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:25

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1953 - Dokumentnr: 2118 - Utskifting

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1960 - Dokumentnr: 623 - Skjønn

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Engangsinnløsning av årlig erstatning vedr. vassdragsskjønn

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1963 - Dokumentnr: 1066 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1964 - Dokumentnr: 653 - Skjønn

Regulering av Åbjøra

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1964 - Dokumentnr: 1051 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:63

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

03.1972 - Dokumentnr: 925 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:74

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1972 - Dokumentnr: 4515 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:76

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1996 - Dokumentnr: 2794 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:13

SAMT TIL SENERE UTSKILTE BRUK, FRA BNR. 13.

Overført fra: Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2018 - Dokumentnr: 1379008 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:114 Bnr:166

01.01.2020 - Dokumentnr: 709406 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:114 Bnr:183

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.09.2024.

Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.09.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Helårsvei.

Tilkoblet godkjent vannforsyningsanlegg for området.

Avløp til godkjent avløpsanlegg.

Årlige kostnader til drift av felles vann- og avløpsanlegg deles mellom de til enhver tid tilkoblede eiendommer.

Merkeslia Hyttevev har ansvar for drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger innunder arealdelen til kommuneplan en 2014-2024.

Reguleringsplan for Tisleia Fjellgard, ikrafttredelse: 07.04.2022. Fritidsbebyggelse.

Kopi av reguleringsbestemmelsene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke egen utleiedel.

#### **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 selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 15.08.2024 ihht ferdigattest. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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**

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 500,- (Dokumentavgift (av tomteverdi kr. 900.000,-))

23 740,- (Omkostninger totalt uten valgfri boligkjøperforsikring)

41 640,- (Omkostninger totalt inkl. valgfri boligkjøperforsikring)

3 213 740,- (Totalpris inkl. omkostninger uten boligkjøperforsikring )

3 231 640,- (Totalpris inkl. omkostninger med boligkjøperforsikring)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 23 740

#### **Betalingsbetingelser**

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

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



### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Oddny Fystro  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF  
[oddny.fystro@aktiv.no](mailto:oddny.fystro@aktiv.no)  
Tlf: 909 99 481

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

### **Salgsoppgavedato**

11.09.2024



**Velkommen inn!**









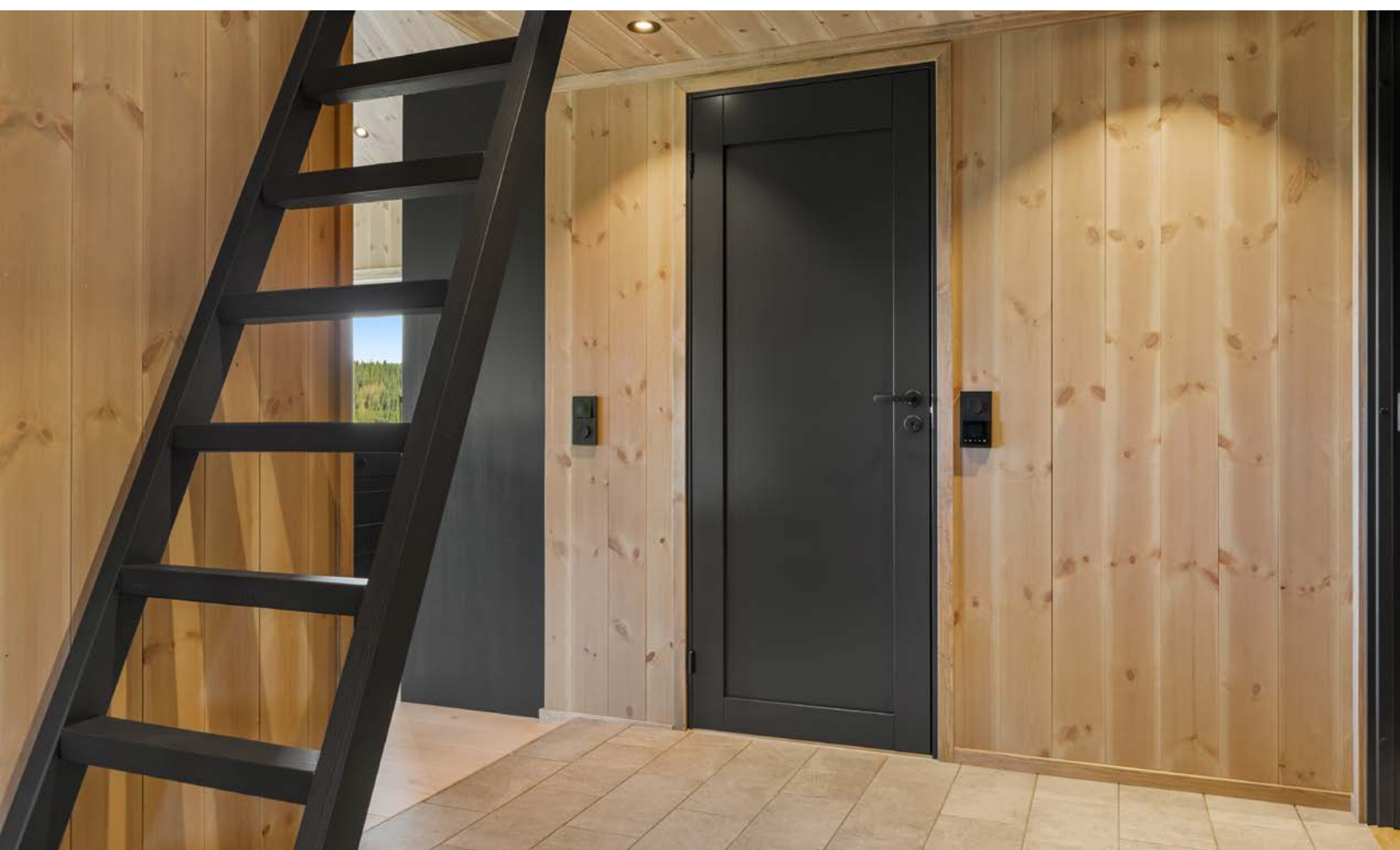






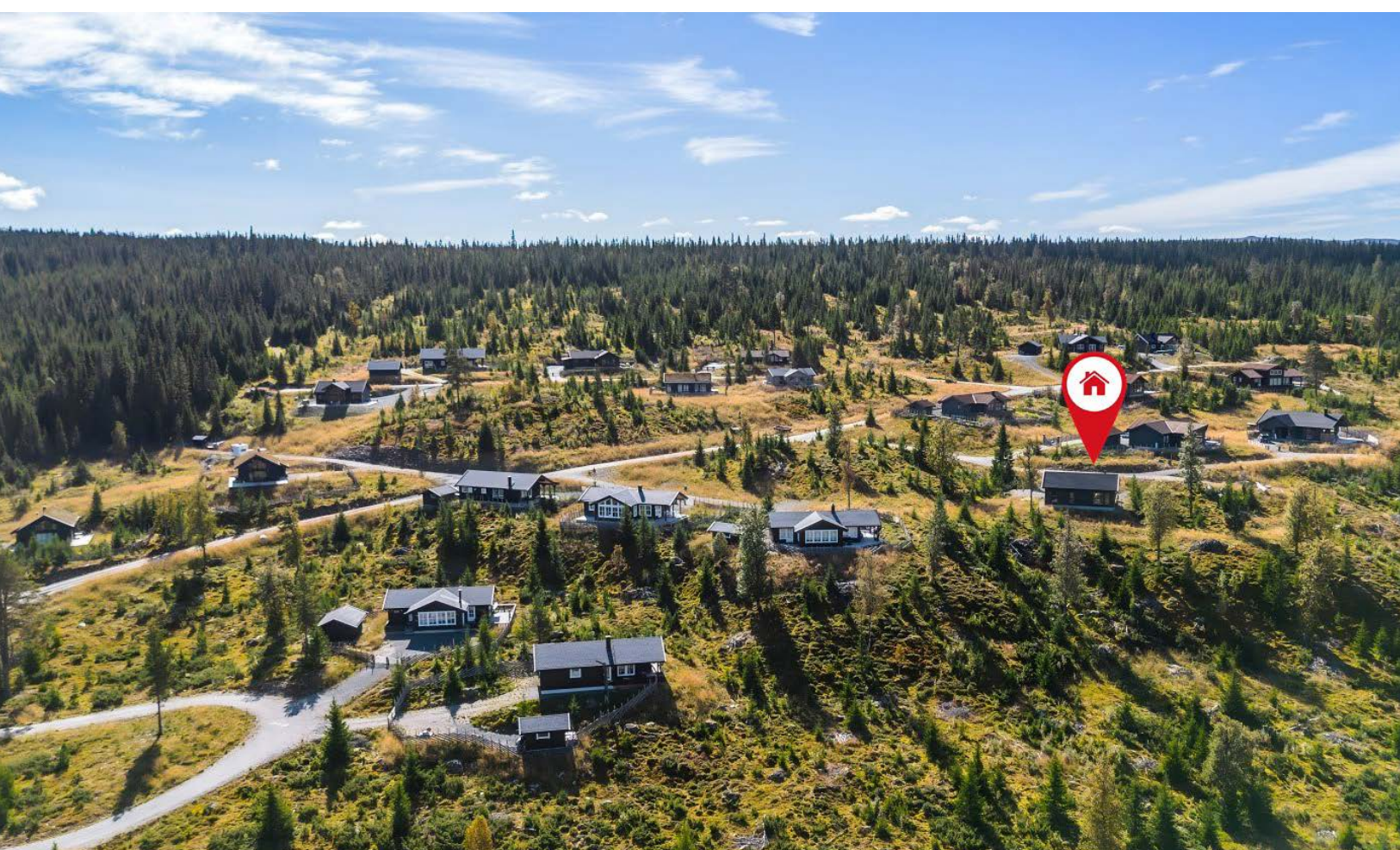










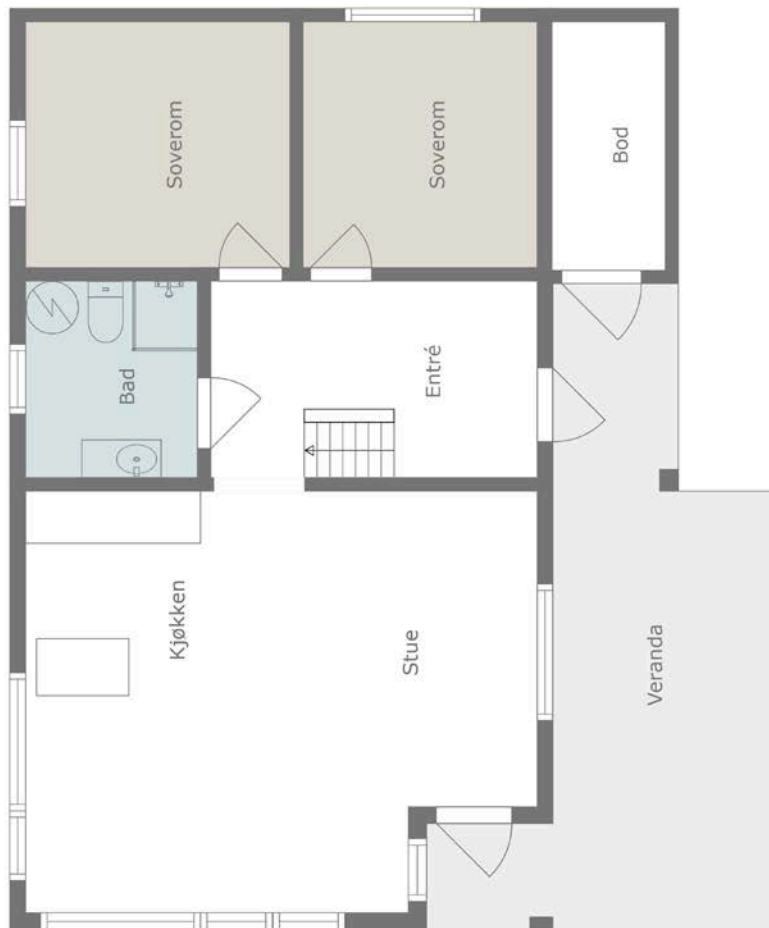


**Turmulighetene  
er mange!**

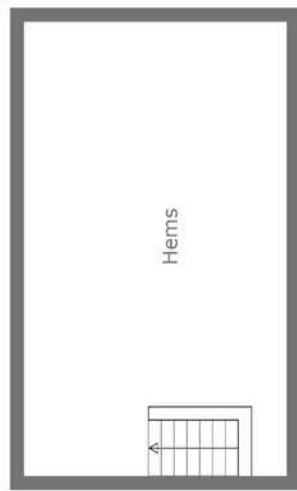








1. Etasje

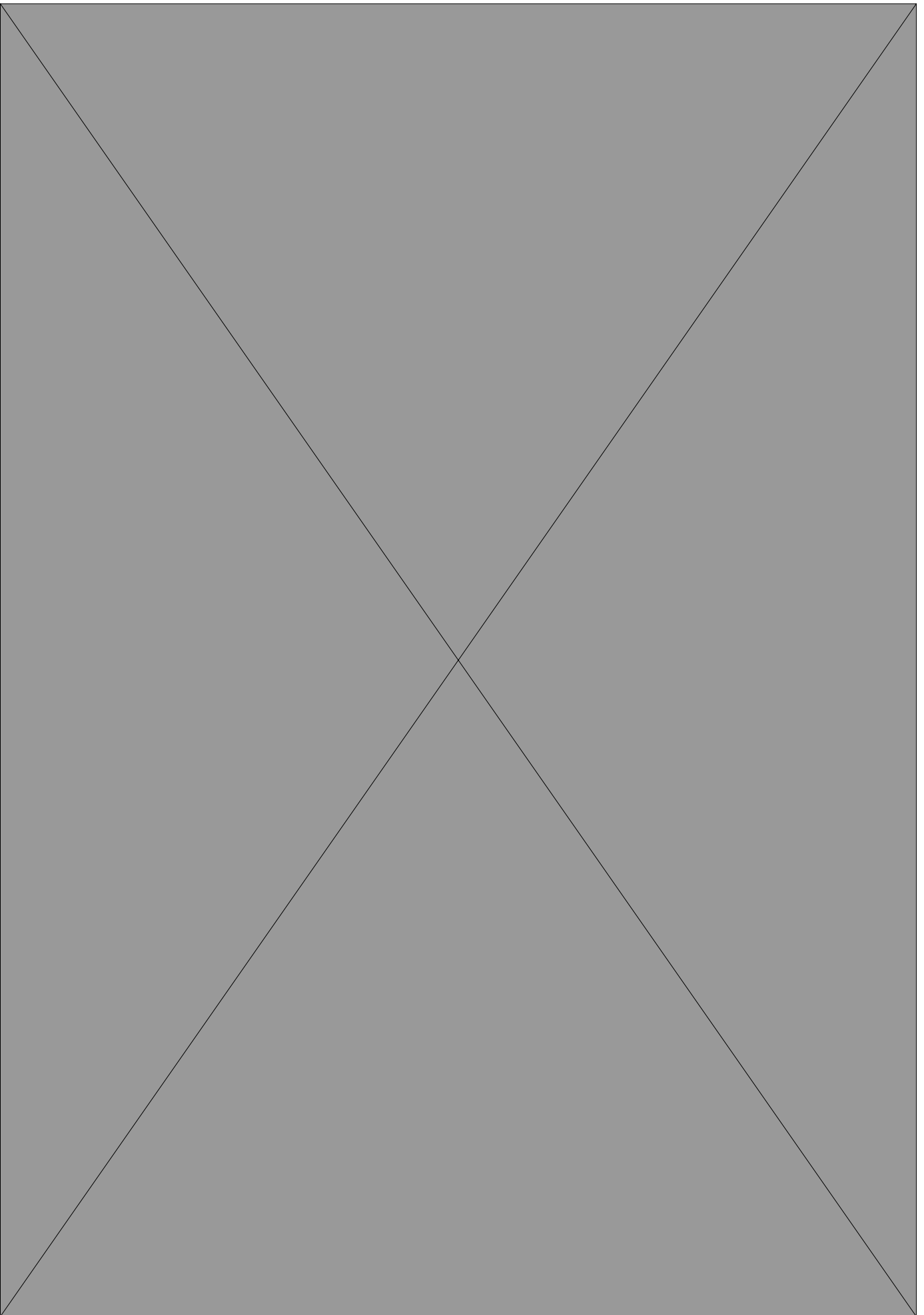


2. Etasje

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

Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme





# Vedlegg

**For matrikkelenhets:**

Kommune: **0542 - NORD-AURDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 12.12.2018 kl. 13:41  
Gårdsnummer: **114** Produsert av: Erik Heiland - 0542 Nord-Aurdal  
Bruksnummer: **183** Attestert av: Nord-Aurdal kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: Tormt 17  
Etableringsdato: 08.10.2018  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrønner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
Beregna areal for 114 / 183  
Areal (m2) Kommentar  
1 227,1

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold  
Rolle Status Navn Føds.d./org.nr Bruksenhet Adresse Bruksenhet Adresse Navn Andel  
Hjemmelshaver 995944472 BERGATEIGEN AS 2680 VAGA 1 / 1

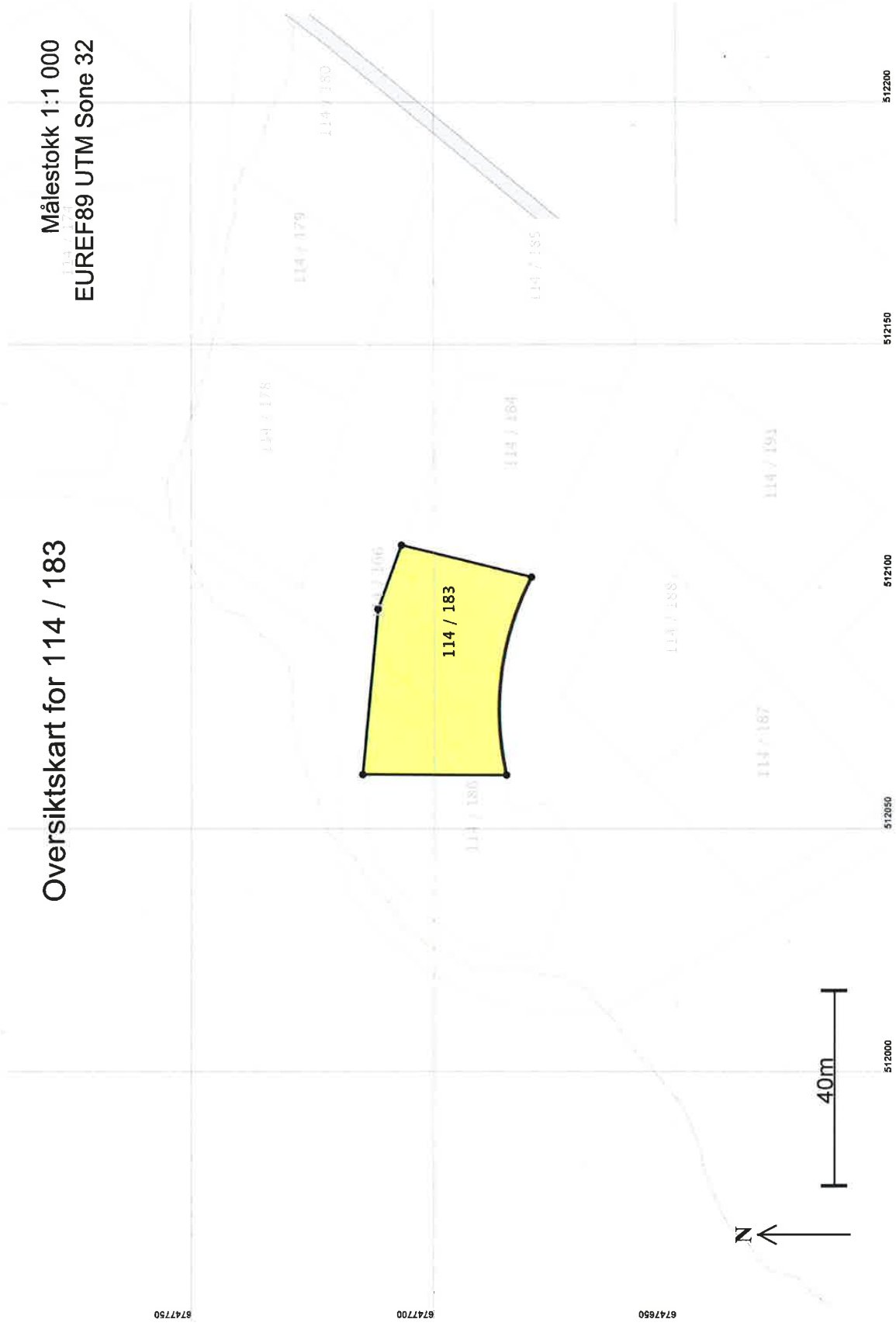
**Forretninger**

Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	10.10.2018	21.09.2018	02.10.2018	heiler
	Rolle				Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver				0542 - 114/166	-1 200,9
	Mottaker				0542 - 114/186	1 200,9
Oppmålingsforretning		Tinglyst	10.10.2018	21.09.2018	02.10.2018	heiler
	Rolle				Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver				0542 - 114/166	-1 154,8
	Mottaker				0542 - 114/184	1 154,8
Oppmålingsforretning		Tinglyst	10.10.2018	21.09.2018	02.10.2018	heiler
	Rolle				Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver				0542 - 114/166	-1 227,1
	Mottaker				0542 - 114/183	1 227,1



# Oversiktskart for 114 / 183

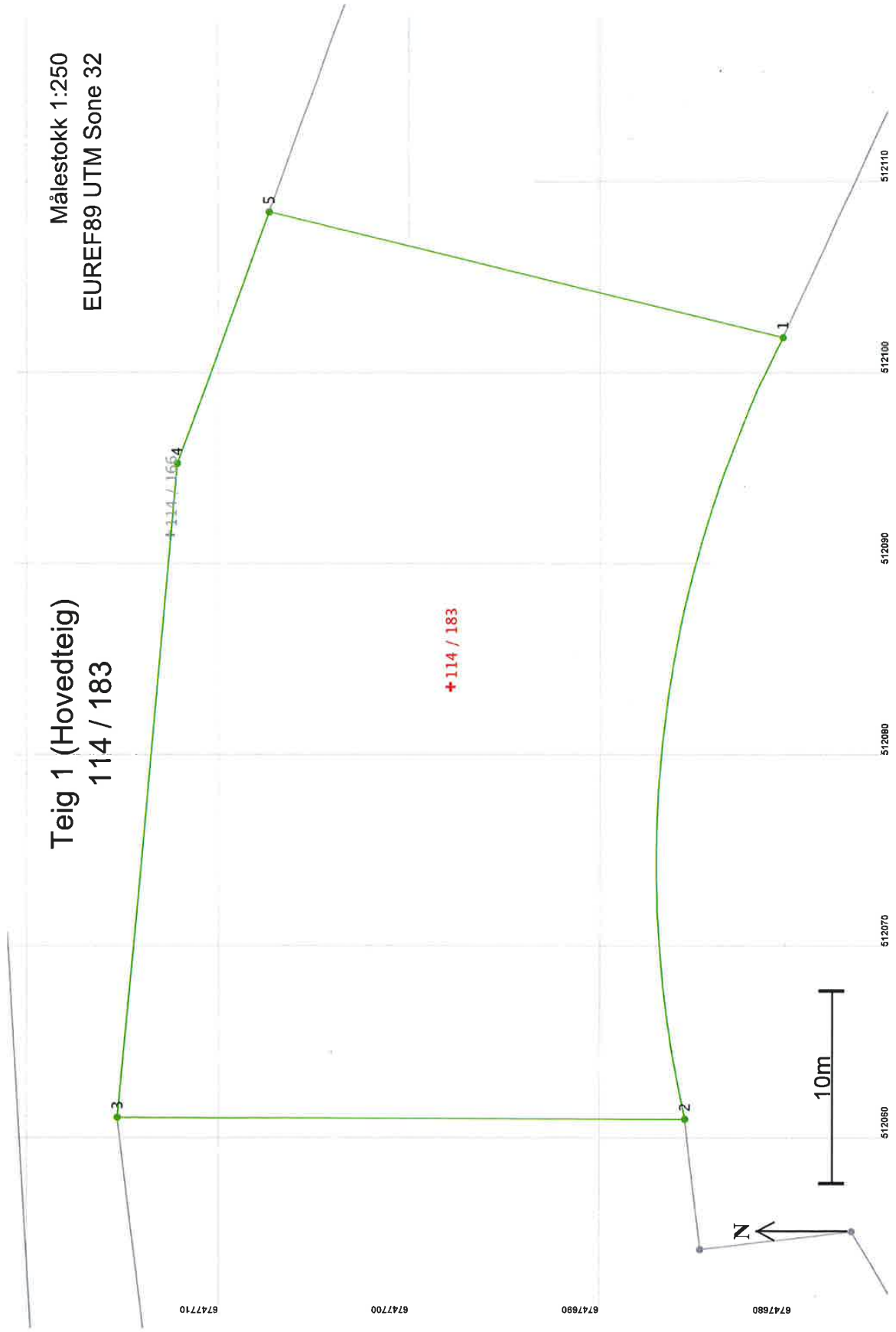
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



12.12.2018 13.41

Matrikelbrev for 0542 - 114 / 183

Side 3 av 5



12.12.2018 13.41

Matrikelbrev for 0542 - 114 / 183

Side 4 av 5

**Areal og koordinater**

Areal: 1 227,1 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6747698 Øst: 512084

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6747680,69	512101,79	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	-59,88
2	6747685,81	512060,97	42,00 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6747715,44	512061,07	29,63 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6747712,33	512095,23	34,30 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6747707,53	512108,39	14,01 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,64 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Kommune <b>NORD-AURDAL KOMMUNE</b>	<b>Ferdigattest</b> <b>JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10, SAK 10 §§ 8-1 OG 8-2</b>
---------------------------------------	---

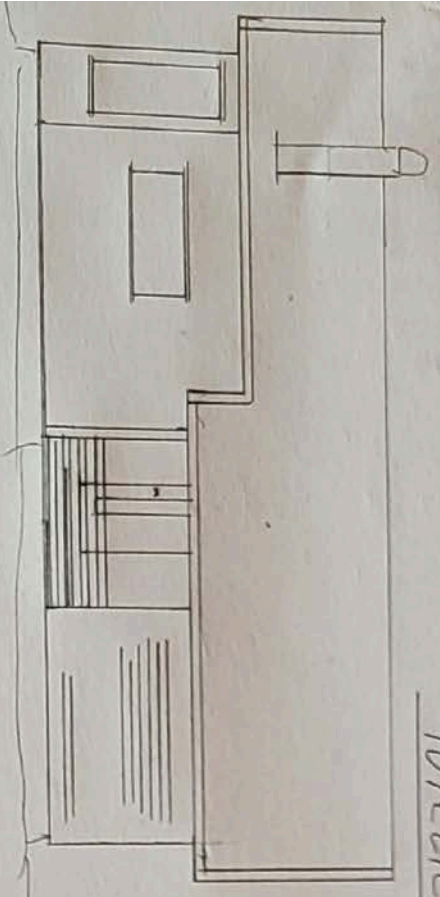
Ansvarlig søker (navn, adresse) Kjell Ove Halvorsen Hervasstølvegen 143, 2923 TISLEIDALEN	Tiltakshaver (navn, adresse) Bergateigen AS Finnkanten 4 2680 VAGA
---	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendomsadresse Tutolie 37, 2923 TISLEIDALEN	Gnr. 114	Bnr. 183	Festnr.	Saksjonsnr.

Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets navn Ny hytte			
Vedtatt fattet av Kommunedirektøren		Vedtatt dato 18.08.2020	Saksnr. 307/20
Dato sluttkontroll 15.08.2024	Kontrollansvarlig Kjell Ove Halvorsen		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har serget 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 tilatelse 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 tiltaket fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tilatelse (jf. Pbl § 20).		

UNDERSKRIFT		
Sted Fagernes	Dato 03.09.2024	Stempel/underskrift Frode Hovi

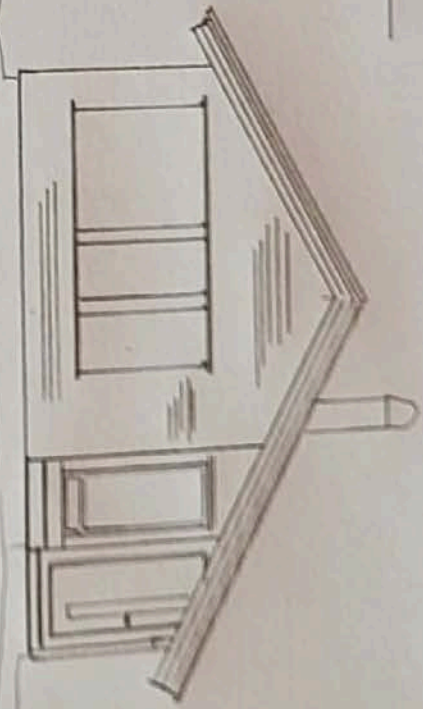
TOTEUE 37



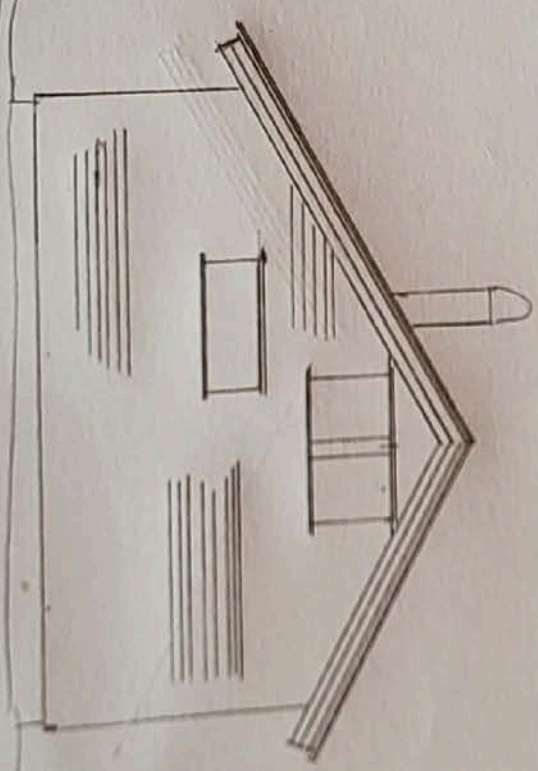
FASADE SØR



FASADE NØR

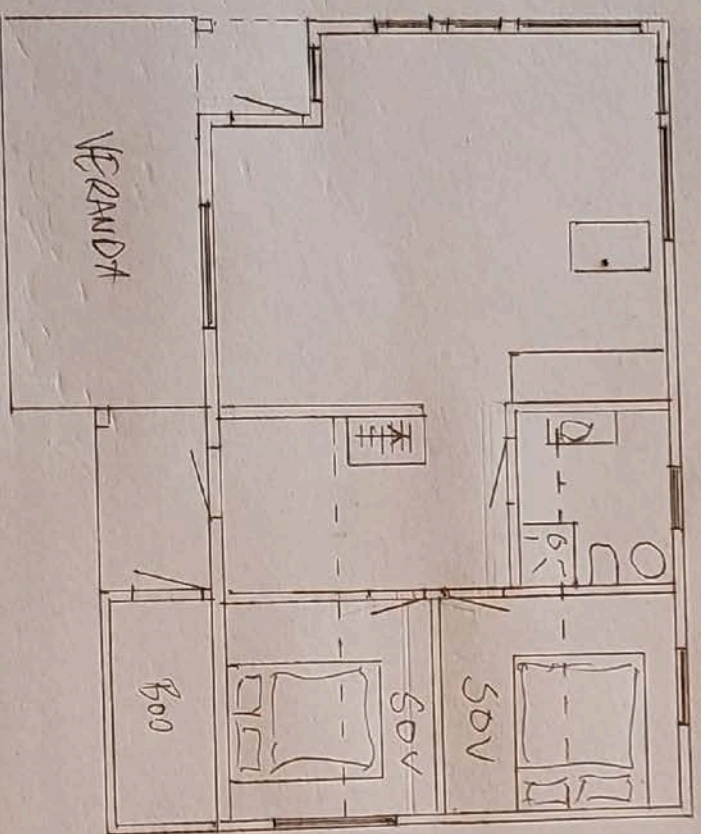


FASADE VEST



FASADE ØST

10,5 m



5 m

2,4 m

3,1 m

6,3 m

7,7 m

1,4 m

Hems  
ca 3 x 5,5 m

Bat 70 m<sup>2</sup>  
 Kt 68 m<sup>2</sup>  
 Bth 92 m<sup>2</sup>

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### TISLEIA FJELLGÅRD

PlanID: 2020003

### NORD-AURDAL KOMMUNE

*Vedtatt av kommunestyret i sak 027/22, den 07.04.2022*

#### REGULERINGSFORMÅL

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

#### PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse
- Energianlegg trafo
- Skiløype

#### PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, offentlig
- Veg, privat/felles

#### PBL § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Friluftsområde

#### PBL § 12-6, jf. § 11-8 Områder med hensynssone i reguleringsplan

- Faresone høyspenningsanlegg
- Sikringssone frisikt
- Flomfaresone

### 1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 Før det gis byggetillatelse på tomtene med nummer opp til 23, skal VA-planen være godkjent av kommunen. Alle boliger og fritidsboliger skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.
- 1.2 Det vil ikke bli gitt tillatelse til fradeling og salg av de nye tomtene, og ikke gitt byggetillatelse før tilknytning til strømforsyning, atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning er sikret til den enkelte tomt, samt at denne infrastrukturen har fått tilfredsstillende standard og er sikret i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

- 1.3 Før det kan søkes om tiltak på nye tomter innenfor planen, skal frisiktsone i kryssene mellom vegen SV10 og vegene SV1 og SV13 være etablert i henhold til plankartet.

## 2. GENERELLE BESTEMMELSER

### 2.1 Kulturminner

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

- 2.2 I byggeområde for kombinert formål bolig-/fritidsbebyggelse tillates det fast bosetting, men det stilles krav om godkjent VA-anlegg og vinterbrøytet veg, og også krav om boligstandard. Kravet om at bygget må tilfredsstillere kravene til bolig er knyttet til gjeldende teknisk forskrift (TEK17).

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

**Fritidsbebyggelse / Kombinert formål bolig- og fritidsbebyggelse**

Vedtatte bestemmelser



- 3.1 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 – 30 grader.
- 3.2 Som taktekkingsmateriale tillates shingel, torv, tre eller skifer.
- 3.3 Alle bygninger skal ha mørke og matte jordfarger, med unntak av vinduene som kan ha lyse, matte farger. Det skal kun være to farger på byggene, bygningsmassene skal ha samme farge på samme tomt, med unntak av hovedinngangsdøra som kan ha en tredje farge som også skal være matt. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Ved behandling av byggemeldingen skal det påsees at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal være tilpasset terreng og vegetasjon.
- 3.4 Regulerte tomter kan ikke deles. På hver tomt kan det etableres en bruksenhet bestående av et hovedbygg med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon så nær hverandre at de ikke senere kan deles fra som egne enheter.
- 3.5 Det er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 15 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettes til parkeringsformål. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m<sup>2</sup>.
- 3.6 Maksimal høyde på grunnmur er 0,5 m. På bratte tomter tillates underetasje. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 3.7 Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter. Det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- 3.8 Overvann skal håndteres på hver enkelt tomt.
- 3.9 Det er ikke tillatt med gjerde eller stengsel utover 100 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr.
- 3.10 Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang. Antenner skal festes til bygget og ikke overstige bygningens høyde.
- 3.11 Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmitterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Vegbelysning tillates ikke.
- 3.12 Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser % BYA, T-BRA, nødvendige profiler, vegger og parkering, vegetasjon, inngjerding og tomtегrense.

#### **Energianlegg trafo, BE**

- 3.13 Området er satt av til energianlegg, trafo.
- 3.14 Høyspent og lavspent strømtilførsel skal legges som kabler i bakken.

#### **Skiløype, BST**

- 3.15 Planlagt skiløype kan ryddes og planeres slik at den kan knyttes til eksisterende skiløypenett sør og øst for planområdet.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **Veg**

- 4.1 Vegen SV\_1 er privat hovedveg i østre felt med regulert vegbredde 10 meter.

- 4.2 Vegene, SV\_2-12 er private veger som skal ha regulert vegbredde 8 meter.
- 4.3 Korte atkomstveger til noen få tomter, SV\_11-1 – SV\_11-4 har regulert vegbredde 6 meter.
- 4.4 Vegen o\_SV\_13 er eksisterende kommunal veg, Paradisvegen. Den har regulert vegbredde minimum 10 meter.

## **5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT**

### **Friluftsområde**

- 5.1 Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet. Tursti og friluftsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur. Området skal holdes ryddig og skal ikke benyttes som lagerplass eller massedeponi. Innenfor området kan det anlegges aktivitetsområder, lekeområde, akebakker og skiløyper.

## **6. OMRÅDER MED HENSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN**

### **Faresone høgspenning**

- 6.1 Området som på plankartet er vist som fareområde for høgspenning, H370, er areal rundt planlagt energianlegg, trafokiosk.
- 6.2 Frisiktsone H140 er vist på plankartet med 5x50 m. Innenfor frisiktsone skal vegetasjon holdes nede for å opprettholde fri sikt.

### **Flomfaresone**

- 6.3 Aktsomhetszone for flom er vist på plankartet. Flomsona berører tomtene BKB2 og BKB 4. Det kan ikke bygges på de to tomtene før det gjøres flomberegning.

### **Sikringssone frisikt**

- 6.4 Sikringssone frisikt er vist på plankartet. Vegetasjon og annet som hindrer sikten 0,5 m over bakken må fjernes.

**Fra:** John Nilssen <john.nilssen@griug.no>  
**Sendt:** torsdag 5. september 2024 12:16  
**Til:** Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>  
**Emne:** Sv: Informasjon om el-anlegg Tutelie 37

Hei,

Her har det ikke vært kontroll. Tilkoblet i år.  
Forbruk: 26.2.2024 - 5.9.2024: 107 kWh

Mvh  
**John Henry Nilssen**  
Tilsynsingeniør/måleransvarlig  
+47 97951047



Følg oss på SoMe:

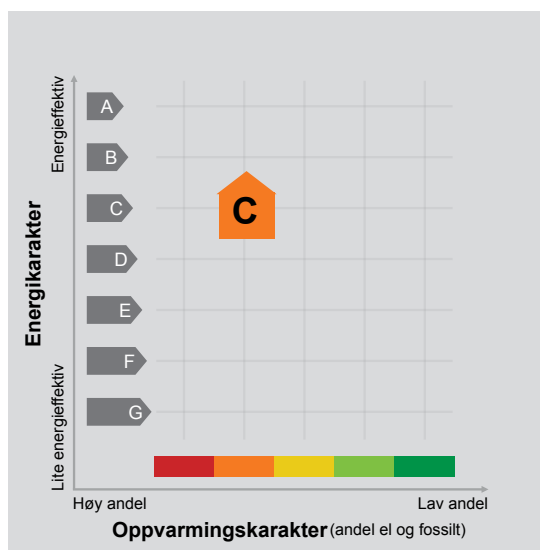


-----  
Viktig informasjon:  
Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet  
Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og  
navneskiftet på våre hjemmesider: [www.griug.no](http://www.griug.no).

ELEKTROINSTALLATØR		OPPDRAGSGIVER (KUNDE)	
Firma/Navn:	<b>VALDRES INSTALLASJON AS</b>	Firma/Navn:	KJELL OVE HALVORSEN
Installatør:	ØYVIND HOLDEN	Kontaktperson:	KJELL OVE HALVORSEN
Adresse:	TYINVEIEN 6	Adresse:	HERVASSTØLVEGEN 143
Postnr/Sted:	2900 FAGERNES	Postnr/Sted	2923 TISLEIDALEN
Telefon:	61 36 28 00	Telefon	
Epost:	holden@valdres-installasjon.no	Epost	
<b>ORDRE</b>		<b>KUNDE</b>	
Ordrenummer	<b>55707</b>	Kundenummer	11065
<b>ANLEGGSDRESSE</b>			
Firma/Navn	KJELL OVE HALVORSEN		
Adresse	Tutelie 37	Kommune nr	3451
Postnr/sted	2923 TISLEIDALEN	G.nr	114 B.nr 183
Tilkoblet Boligmappennummer: DJT9369			
<b>ANLEGG - KONTAKTPERSON</b>			
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon: 95045061
Navn:		KJELL OVE HALVORSEN	
		Epost:	
<b>ANLEGGSBESKRIVELSE</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 utg	2022	Type anlegg: Hytter
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet Beskr:	A2 forlegning er korrigert til 25°C	
Arb. Beskrivelse	MONTERING EL ANLEGG HYTTE TUTELIE 37		
	Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO		Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftenes krav er fulgt.
<p><b>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.</b></p> <p><b>Dokumentasjonen i henhold til gjeldene regelverk er overlevert eier av anlegget</b></p>			
<b>INSTALLATØR/BEMYNDIGET PERSON</b>		<b>VALDRES INSTALLASJON</b>	
Navn	Øyvind Holden	Tyinvegen 6 2900 Fagernes Tlf 61 36 28 00	
Dato	05.09.2024		
Signatur		Vi dokumenterer våre anlegg på: <a href="http://www.boligmappa.no">www.boligmappa.no</a>	

# ENERGIATTEST

Adresse	
Postnummer	2923
Sted	TISLEIDALEN
Kommunenavn	NORD-AURDAL
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	17
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-21568
Dato	08.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Merkeslia hyttevel

## Vedtekter

Vedtatt i årsmøte 12.04.2022

### § 1. Formål

Vellet har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere.

Organisasjonsform vil være «tingsrettslig sameie». Lov om sameie LOV-1965-06-18-6 er gjeldende.

### § 2. Oppgaver

Vellet, ved styret, skal forvalte vellets økonomiske midler på forsvarlig måte samt etter beste evne sørge for at vann, avløp, vei og brøyting fungerer til enhver tid. Medlemmene og styret kan ta opp og behandle saker som er egnet til å fremme disse formål. Vellet forvalter de rettigheter og plikter som følger av gjeldende retningslinjer og lov for disse områdene. Vellet, ved styret, har ikke andre oppgaver enn det som har med vann, avløp, vei og brøyting å gjøre.

Området for vellets virksomhet er begrenset til Merkeslia hyttefelt samt inntil 8 hytter i Pardisvegen.

Vellet skal også søke å ivareta sine interesser gjennom kontakt med grunneier, kommunens styrende organer og andre foreninger i saker hvor dette er aktuelt.

### § 3. Medlemskap og kontingent

Alle som er påkoblet vann og avløp er forpliktet til medlemskap i vellet og de rettigheter og forpliktelser som følger et medlemskap. For å ha en bærekraftig økonomi i sameiet forplikter hvert medlem å innbetale et engangsbeløp tilsvarende NOK 3.000. Engangsbeløpet, sammen med gradvis oppbygging av fond, skal være en sikkerhet for uforutsette kostnader som måtte oppstå. (Jfr. at kjøpekontrakten gir hver hytteeier ansvar for sin andel av felles veier i området samt andel av felles ledningsnett og drift i forbindelse med vann- og avløpsanlegg for området.)

Årskontingenten fastsettes av årsmøtet, og betalingen deles i to betalinger pr år. Eventuell justering av kontingent tas i betaling nr 2. Medlemsåret er kalenderåret.

Dersom det eventuelt oppstår behov for økt kontingent som følge av ekstraordinære utgifter, har styret fullmakt til på kort varsel å fastsette dette. Vellets kontingentmidler settes inn i bank og disponeres av styret i samsvar med vellets oppgaver.

Merkeslia hyttefelt er regulert til inntil 35 hytter, og hytteeiere her vil være medlemmer i vellet. For Vann og Avløp er det planlagt at inntil 8 hytter i Pardisvegen også kan tilknyttes det samme Vann- og Avløpsanlegget. De inntil 8 hytteeierne i Pardisvegen vil være



T. Elløfsen

fullverdige medlemmer, men de har stemmerett kun for saker som gjelder Vann og Avløp. Dvs at inntil 43 hytteeiere kan komme med forslag og stemme over saker som har med Vann og Avløp å gjøre.

Den enkelte hytteeier betaler inn kontingent for å dekke kostnader for vann, avløp, strøm, brøyting og evt veireparasjoner. Grensesnitt og risiko går ved den enkeltes hyttetomt slik at kostnader som måtte oppstå innenfor egen tomt dekkes av den enkelte hytteeier. De inntil 8 hytteeierne i Pardisvegen vil eventuelt ha egne avtaler for brøyting og veg, og de har ingen rettigheter eller forpliktelser for brøyting og veg gjennom Merkeslia hyttevel.

Vellet vil søke å bygge opp et fond stort nok til å dekke eventuelle reparasjoner og hastesaker som måtte oppstå.

Vellet har ikke på noen måte ansvar overfor nye hytter/hytteiere mhp vann og avløp. Om kapasitet til vann-og avløpsanlegget skulle vise seg for liten etterhvert som nye hytter kobles til er det utbyggers ansvar å oppgradere kapasiteten. Vellet vil i slikt tilfelle kreve at utbygger ikke kobler til nye hytter til vann-og avløpsanlegget inntil kapasitet igjen er i orden.

Årlig kontingent (beløp) foreslås av sittende styre og besluttes i årsmøte.

Det vil være en brøk for vann, avløp og strøm hvor både Merkeslia hyttefelt og Pardisvegen betaler kontingent samt bidrar til fond. Så vil det være en annen brøk- kun for Merkeslia hyttefelt- for brøyting og vei. Brøkene utvides fortløpende til å ta med de hytter som til enhver tid er tatt i bruk. Det er dato for da hytte i praksis tas i bruk som gjelder.

#### § 4. Styre

Vellet ledes av et styre på 5 medlemmer, som omfatter leder, nestleder, kasserer og 2 styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet for en periode på 2 år av gangen, men slik at minst 1 medlem er på valg hvert år. 1 av styremedlemmene bør velges av de som ikke er hytteeier i feltet men bare er tilknyttet vann og avløp. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede.

Styret fører referat fra sine møter, som sendes medlemmene til orientering.

#### § 5. Årsmøte

Årsmøtet er velforeningens øverste organ.

Det vil være fysisk årsmøte i Tisleidalen. Årsmøtet vil vanligvis være i forbindelse med påsken, nærmere bestemt tirsdag før skjærtorsdag fra kl 18:00. Det åpnes for deltagelse elektronisk også når/hvis det er tilrettelagt for det. Elektronisk frammøte er likestillt med fysisk frammøte.

Årsmøtet bestemmer selv i starten av møtet om det anser seg beslutningsdyktig. Dette er en vurdering av de som er med på møtet, og det er ikke satt noe minimumskrav til antall deltagere.



Medlemmer, som er ajour med innbetaling av kontingent, har en -1- stemme på årsmøte og i andre sammenhenger som det må stemmes. Stemmerett kan også utøves ved skriftlig fullmakt, enten ved generell fullmakt eller avgrenset fullmakt i spesielle saker. Ett medlem kan ikke representere mer enn 3 andre medlemmer ved fullmakt.

Sittende styre innkaller til årsmøte via epost minst 6 uker før årsmøte skal avholdes. Medlemmer kan sende inn til styret eventuelle forslag via epost innen 4 uker før årsmøtet.

Styret sender saksdokumenter via epost, inkludert eventuelle forslag fra styret og andre medlemmer, via epost senest 2 uker før årsmøtet.

Årsmøtet kan kun behandle saker som inngår i saksdokumentene.

Blant de fremmøtte skal årsmøtet ved møtestart velge:

- a) møteleder
- b) referent
- c) en person til signering av møtereferat

Årsmøtet behandler

- a. Årsmøtet tar stilling til om man er beslutningsdyktig.
- b. Styrets årsberetning og årsregnskap.
- c. Planer og budsjett for kommende år.
- d. Fastsettelse av kontingent.
- e. Behandling av innkomne saker fra medlemmene eller saker som styret ønsker behandlet.
- f. Valg av styremedlemmer (leder, nestleder og kasserer)
- g. Valg av revisor.
- h. Utnevning av valgkomite på to personer. Valgkomiteen vil foreslå styre for påfølgende år.

Ved avstemninger i årsmøtet har hver hytte 1 stemme. Stemme kan avgis ved skriftlig fullmakt. Gyldig stemme forutsetter at kontingenten er betalt. Alle vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Referat/protokoll fra årsmøtet undertegnes av møteleder og 1 medlem valgt av årsmøtet. Utskrift av referatet/protokollen sendes medlemmene.

Det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte med minimum 3 ukers varsel dersom styret eller minst 5 hytteeiere, som er ajour med betaling av kontingent, krever det. I ekstraordinært årsmøte behandles kun den/de saker som er begrunnet i innkallelsen.

## § 6. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan kun foretas på ordinært årsmøte, og krever stemmer fra minst 2/3 av medlemmene.



**§ 7. Oppøsning**

Oppøsning av vellet kan kun behandles på årsmøte og krever 3/4 flertall. Fordeling av eventuelt overskudd tas opp til behandling på årsmøtet. Avstemningen skal skje skriftlig.

Følgende hytteeiere, som var tilstede på årsmøte 12. April 2022 på Merket, bekrefter at vedtektene som beskrevet her ble vedtatt:

Dato og signatur 1: ..... T. Ellefsen ..... 14.04.22

Dato og signatur 2: ..... Hans Fredrik Hørch ..... 15.04.22

<b>Møtereferat</b>		Dokument nr. Referat fra årsmøte 12.04.2022	Side 1 (2)
Tema Årsmøte 2022			Meeting no.
Dato 2022-04-12	Tid 18-20	Sted Røde kors Merket	
Referent Stein Grane /Tutelle 25			Dato 2022-04-13
Deltagere Jan Skogen (utbygger), Thor Hovde (lokal ressurs), 15 hytteiere inkludert interimsstyret (Pål Stendebakken, Kjell Skaaret, Øyvind Skårland, Roger Larsen, Stein Grane)			
Kopi til			

## Møtereferat

Det kom 15 stemmeberretige på årsmøtet, og vi anså oss beslutningsdyktige.

Vedtekter, som foreslått av interimsstyret og sendt til alle hytteiere på forhånd, ble vedtatt. To endringsforslag til vedtektene var mottatt, og sendt til alle hytteiere på forhånd. Disse ble også vedtatt:

Endringsforslag 1, ang at årsmøtet velger møteleder, referent og en til å signere.

Endringsforslag 2, ang at vellet ikke har ansvar overfor nye hytter mhp vann og avløp

Det ble nevnt at dette punktet (Endringsforslag 2) vil måtte revideres i framtiden når vellet overtar eierskap for vann og avløp :

*Vellet har ikke på noen måte ansvar overfor nye hytter/hytteiere mhp vann og avløp. Om kapasitet til vann-og avløpsanlegget skulle vise seg for liten etterhvert som nye hytter kobles til er det utbyggers ansvar å oppgradere kapasiteten. Vellet vil i slikt tilfelle kreve at utbygger ikke kobler til nye hytter til vann-og avløpsanlegget inntil kapasitet igjen er i orden*

Det vil bli fakturert 3000 kr ekstra i 2022 pr hytte, ref vedtektenes paragraf 3: *For å ha en bærekraftig økonomi i sameiet forplikter hvert medlem å innbetale et engangsbeløp tilsvarende NOK 3.000*

Vellet tar over fakturering fra 1.7.2022. Bergateigen AS fakturerer for 1. halvår. Vellet fakturerer for 2.halvår. Inntil videre etterskuddsfakturering.

Det kom forslag om at det nye styret vurderer forsikring av vann-og avløpsanlegget.

K. Ellefsen

Årsmøtet vedtok at sittende interimsstyre fortsetter som ordinært styre. Styret vil selv velge leder og andre roller.

Trond Ellefsen, Tutelie 27 og Tor-Kristian Øines, Tutelie 9 ble valgt som varamedlemmer. De vil få invitasjon til styremøter, men har da ikke stemmerett i møtene.

Vi mener vi ikke trenger revisor. Vi tror ikke vi er regnskapspliktige. Styret vil i alle tilfelle holde alle informert om økonomien i vellet inkludert kostnader, inntekter og banksaldo

Valgkomite: Vi besluttet at vi foreløpig ikke trenger valgkomite.

Brøyting: Thor Hovde brøyter hyttefeltet og fakturerer etterskuddsvis. Bergateigen AS(utbygger) vil betale for brøyting for andel nye hytter som er under bygging.

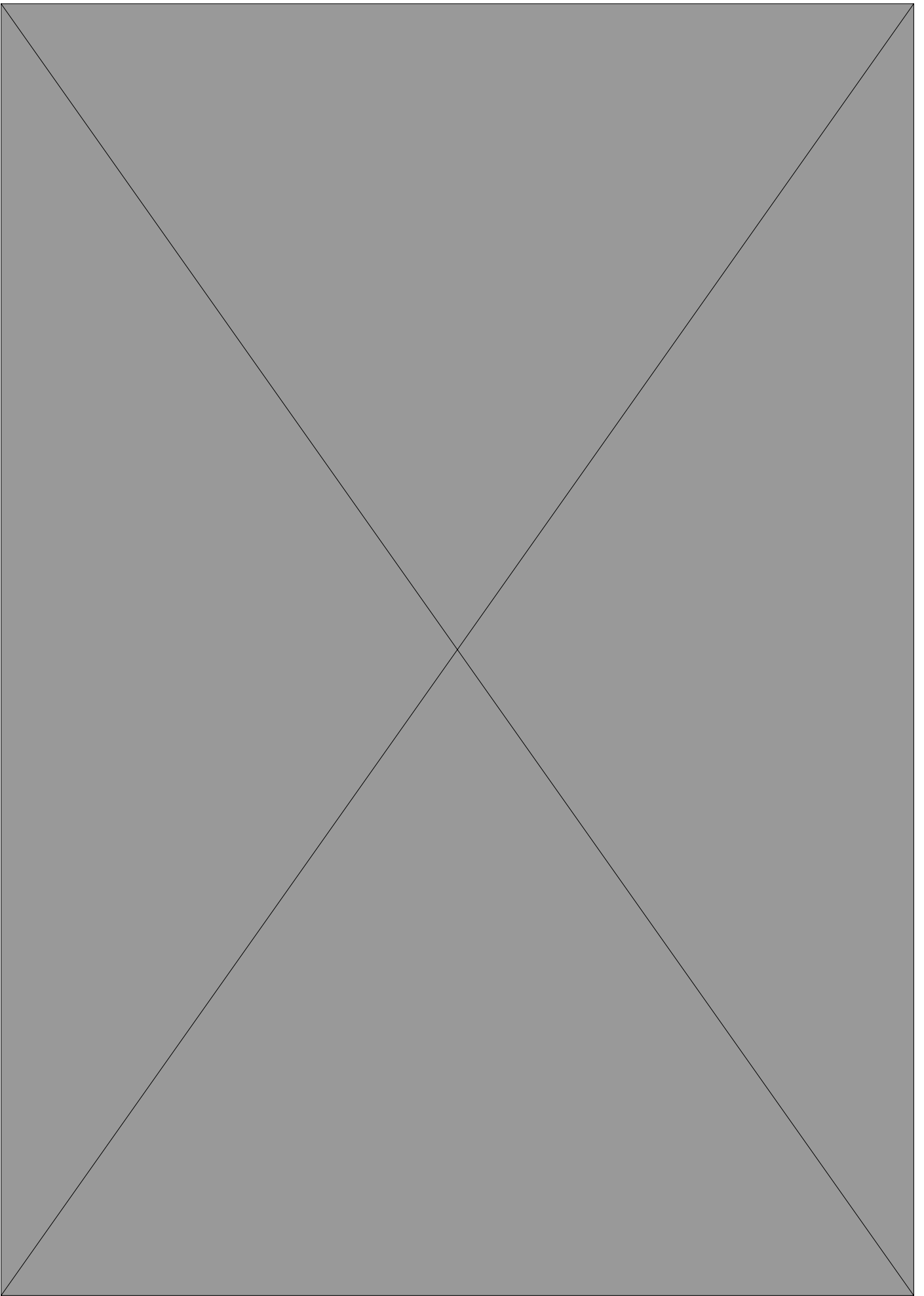
Syret sender ut en liste over hytteiere og adresser.

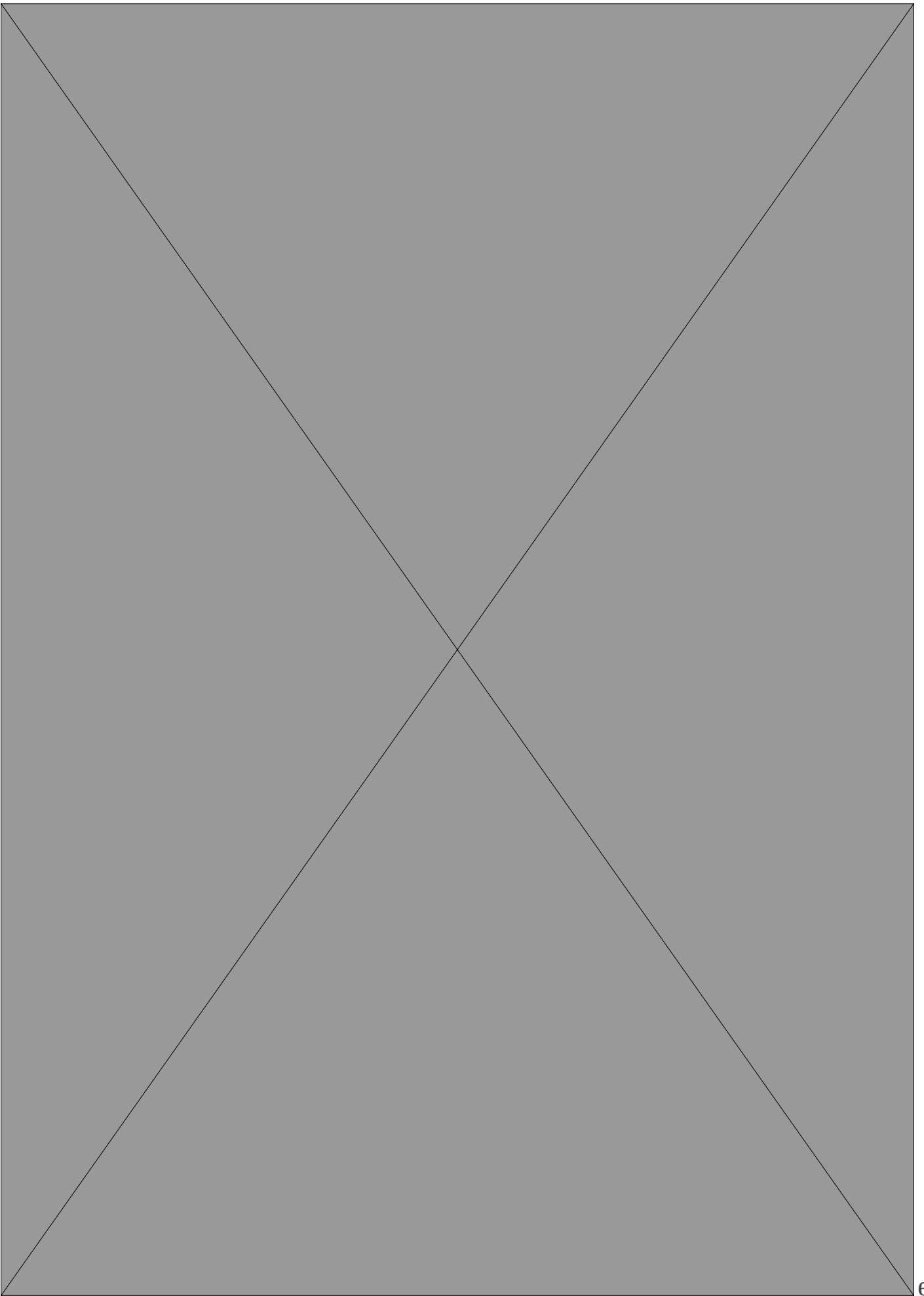
Mail bør sendes som blindkopi pga datasikkerhet.

Det ble opprettet Facebook-gruppe som heter «Merkeslia hyttevel»

Følgende hytteeier, som var tilstede på årsmøte 12.April 2022 på Merket, bekrefter referatet:

Dato og signatur : 14.04.22 ..... T. Ellefsen







Skjøtekr. 20. -

Til innhefting i panteboka.

### Skjøte.

Undertegnede Aste Rust

født 6/9-1915  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Odd Hveding

adr. Nandrupsv. 6, Oslo 4

født 28/3-1927  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Hasebu

g.nr. 114 br.nr. 76 av skyld mk. 0,01 i Nord-Aurdal herred)

matr.nr. i )

for en kjøpesum stor kr. 2.000,- - Totusent kroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har vegrett fram til tomte.

Rett kopi bekrefte:

B6



NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Tisleia Fjellgård den 20. august 1973

Asle Rust.

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Sverre Jensen

(Navn)

Alder: 59 år

Adr.: Fagerlund Fagernes

Formod Haugen

(Navn)

Alder: 40 år

Adr.: 2910 Nordal

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmepler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Tisleia Fjellgård den 20. august 1973 -

Skjehild Rust

(Ektefjellens underskrift)

Ektefjellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Sverre Jensen

(Navn)

Alder: 59 år

Adr.: Fagerlund Fagernes

Formod Haugen

(Navn)

Alder: 40 år

Adr.: 2910 Nordal

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmepler.)





Kjøpkravt. Skjpt. kr. 35,-

Dagbok nr. 1057 1964, 8/4  
Valdres sorenskriverembete

446

Rettkopi bekrefte:



**S K J Ø T E**  
-----

Vi underskrevne Margit Rust født 1907 og Asle Rust født 1915, skjeter og overdrar hermed til Olaf Syvrud født 1893 vår eiendom

B j ø r k l i

gnr 114 bnr 63 av skyld mark 0,01 i Nord Aurdal.

Kjøpesummen kr 3500,- Tretusenfemhundrekroner - skal kjøperen betale inn i Nordre Aurdal Sparebank mot heftefri skjøte.

I samme handel og for samme pris har kjøperen rett til å ta ut vann på hovedbruket, grave brønn og legge vannledning fram til sitt område.

Eiendommen overtas fra den dato kjøpesummen er betalt.

Fjellbu den 2.april 1964

Asle Rust                      Margit Rust

Vi bekrefter herved at Margit Rust og Asle Rust har underskrevet dette skjøtet i vårt påsyn og at de begge er over 21 år.

Lilje Gaudhaugen                      Halvor Kjørkum

Som ektefellen til Asle Rust samtykker jeg hermed i ovenstående skjøte.

Fjellbu den 2 april 1964

Asle Rust

Vitner:

Lilje Gaudhaugen  
Halvor Kjørkum

Stempelmarker kr. 30,-.

Dagbok nr. 1297195. 5/8  
Valdres sorenskriveriS K J Ø T E

Underskrevne Hermund Rust født 1875 skjøter og overdrar  
heraad til Ole P Stendebakken født 1917 sin eiendom

T U R I S K T

e.nr. 114 b.nr. 29 av skyld mark 0,01 i Nord Aurdal.

Kjøpesummen er kr 1500,- Ettusenfemhundrekroner - og er  
betalt kontant.

I samme handel og for samme pris medfølger rett til å ta  
ut vann og grave brønn på selgerens eiendom, og å anlegge vann-  
ledning fra til kjøperens tomt, eller rett til gangvei fra brøn-  
nen og fra til tonten.

Likeså har kjøperen rett til båt plass ved elven og fri  
gangvei fra tonten til båt plassen.

Eiendommen er overtatt.

Tisleidalen den 2 desember 1949

Hermund Rust

Som skjøteutstederens ektefelle samtykker jeg heraa i  
skjøtningen.

Tisleidalen den 2. desember 1949

Aasta Rust

Vi bekrefter heraa at Hermund Rust og Aasta Rust  
har underskrevet dette dokument i vårt nærver og at de begge  
er over 21 år.

Ole Rust

Alfhild Rust

I samsvar med lov nr. 11 av 6. august 1897 § 2 er dette skjøte  
stemplet med dobbelt gebyr kr. 30,00.

Valdres sorenskriverembete, den 5. august 1950.

Ole Aarø.



## Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se [valdressparebank.no](http://valdressparebank.no) for mer informasjon.



**Valdres**  
SPAREBANK

FRÅ  
VALDRES.  
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre  
Slidrevegen 18  
2965 Slidre

Avdeling Vang  
Tynvegen 5171  
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes  
Jernbanevegen 12  
2900 Fagernes

Avdeling Bagn  
Storebruvegen 3  
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00  
Org. nr. 937 888 759  
[post@valdressparebank.no](mailto:post@valdressparebank.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tutelie 37  
2923 TISLEIDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oddny Fystro**Oppdragsnummer:****Telefon:** 909 99 481  
**E-post:** oddny.fystro@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre