

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

E-post celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 980 000,-
Omkostn.: Kr 75 850,-
Total ink omk.: Kr 3 055 850,-
Selger: Ole Martin Midthus

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 68/72 kvm
Tomtstr.: 1421.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 249
Oppdragsnr.: 1201250146

Sørvendt og moderne hytte i Tisleidalen – solrikt, lunt og med nærhet til skiløyper og vakker natur.

Velkommen til "Midtbu", en innbydende eiendom på vakre Åbjørstølen, ca 856 meter over havet – et sted hvor ro, utsikt og naturopplevelser går hånd i hånd. Her får du sommersonne fra tidlig morgen til sen kveld, og en praktfull utsikt mot Ølsjøen, Nysetfjellet og Tisleidalen. Fra eiendommen er det kort vei til skiløyper, turstier og fiskemuligheter – et perfekt sted for rekreasjon, friluftsliv og ekte hyttestemning.

Fritidsboligen ble oppført i 2022 og er ferdigstilt med ferdigattest i 2025. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med store vinduer gir mye lys og fin romfølelse. Peisovn og varmepumpe sørger for varme og hygge året rundt. Hytta har tre romslige soverom, flislagt bad og separat toalettrom. Stor terrasse og utebod gir ekstra komfort.

Dette er en moderne hytte med klassisk uttrykk!



Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 38 |
| Egenerklæring | 64 |
| Kommunal informasjon..... | 69 |
| Fullstendig rapport | 98 |
| Samsvarserklæring | 104 |
| FDV-dokumentasjon..... | 106 |
| Privat avtale om avløp | 110 |
| Info fra VKR | 111 |
| Info fra e-verk..... | 112 |
| Energiattest | 113 |
| Formuesverdi..... | 114 |
| Nabolagsprofil..... | 117 |
| Andre vedlegg | 119 |
| Budskjema | 125 |

Om Lakkergata 154

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 52 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, stue/kjøkken, gang, bad, toalettrom og 3 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal/TBA.

- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

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

1421.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i lett kupert terreng, opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering på eiendommen. Ellers naturtomt.

Arealet er hentet fra kommunens matrikkelkart.

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

Beliggenhet

Velkommen til "Midtbu", en innbydende eiendom på vakre Åbjørstølen, ca. 856 meter over havet – et sted hvor ro, utsikt og naturopplevelser går hånd i hånd. Her får du sommersonn fra tidlig morgen til sen kveld, og en praktfull utsikt mot Ølsjøen, Nysetfjellet og Tisleidalen. Dette er et sted hvor du kan senke skuldrene og nyte dagene i idylliske omgivelser med naturen som nærmeste nabo.

"Midtbu" ligger lett tilgjengelig og har alle nødvendige fasiliteter. Området byr på fantastiske turmuligheter året rundt – enten du vil gå langs stølsveier, sykle innover fjellet, prøve fiskelykken i stille fjellvann eller ta deg en trugetur til Gribbe. For den

eventyrlystne anbefales også en tur til ikoniske Skogshorn (1.728 moh) – en opplevelse du sent vil glemme.

I dette fine området kan du selv velge om du vil nyte rolige dager på verandaen, eller ta turen ut i frisk natur. Elva Tisleia, som renner 16 kilometer i vakre omgivelser i Tisleidalen, er kjent som ei god fiskeelv hvor du kan være heldig å få en stor ørret til middag! Elva renner ut i Pardisfjorden og Ølsjøen, og har flere fine partier for fluefiske, bading og kano. Området kan også tilby småviltjakt, for mer informasjon om dette se Inatur.no eller kontakt Vasetdansen camping.

Området er et eldorado for alle sykkelinteresserte. Her er det merkede sykkelstier Tisleidalen rundt, og deler av den populære Mjølkeruta, som strekker seg fra Gudbrandsdalen, gjennom Valdres og til Hallingdal, går også her. Det er fint å sykle rundt Ølsjøen, og i Merkjislie, ikke langt fra Merket ferie- og kurscenter, er det laget flotte løyper for terreng- og stisykling, noe som garantert vil være moro for hele familien. Om du sykler rundt Ølsjøen kommer du også rundt Pardisfjorden, og veien opp til Kinn, hvor du finner innsjøen Kvitingen. Ved den ligger Jygerlaugitn, som er noen kolossale jettegryter med mørke fjellsider. Det sies at trollkjerringene (gjøger eller jyger) laugget seg (badet) i disse, derav navnet "Jygerlaugitn/Gjøgerlaugitn". I dette området finner du også fjellet Makalaus (1.099 moh) som er et av flere familievennlige turmål med nydelig utsikt utover området.

Vinterstid kan Tisleidalen by på et omfattende løypenett med milevis av flotte løyper i nydelig fjellterreng. Her kan du kjøre til preparerte løyper på Gjølmyr eller Faar Seter, og ta turen opp på Gribbe (1.057 moh) med nydelig panoramautsikt til flere vakre fjellområder. Nærmeste skiløype er ca. 2 km fra hytta. Du kan også kjøre til Bjørkestølen, ca. 6 km, og følge løypenettet på den siden av veien innover til Hærevatnet, Haugsetfjellet og over på Nordre- og Søndre Fjellstølen. Skulle noen ønske å kjøre alpint er det ca. 26 km til Storefjell og ca. 19 km til Valdres Alpinsenter i Aurdal. Til Hemsedal kjører du på om lag 60 minutter.

I sentrum av Tisleidalen ligger det bl.a. dagligvarebutikk, kirke og campingplasser. Joker Fjellbu ligger ca. 4 km fra "Midtbu", og har det meste du trenger når du er på hytta. Her finner du 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. De to veletablerte og kvalitetsbevisste campingplassene Vasetdansen Camping og Bjørkestølen Camping ligger begge idyllisk til rett ved elva Tisleia. Mellom de to campingplassene går Kjærlighetsstien, en flat og enkel tur i fin bjørkeskog.

For den golfinteresserte ligger en av Norges fineste golfbaner nede ved Aurdalsfjorden. Banen ble åpnet i 2003 og ligger i meget vakkert terreng med varierte utfordringer og flere hull ute på små øyer.

Tisleidalen har lett helårs adkomst fra både øst- og vestlandet, også om en ønsker å

benytte seg av offentlig transport. Ved Joker Fjellbu er det busstopp med daglige avganger mellom Fagernes og Gol. Bussene korresponderer med offentlig transport, busser og tog.

Enten du søker et fristed for helger og ferier, eller en base for aktive dager i fjellet, er Midtbu et sted som innfrir drømmen om hytteliv i fjellet.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Hytte:

Byggeår: 2022

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

Flere av avvikene går på ufaglig arbeid og hvor det stedvis bærer preg av manglende faglig utførelse. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

FDV dokumentasjonen er mangelfull. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeproduktene egenskaper, som grunnlag for

forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Toalettrom. Rommet er bygget med sluk i gulv, men rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom jmf. byggeteknisk forskrift 2017. Rommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak med takstolkonstruksjon med kaldtloft og sperrekonstruksjon i stue/kjøkken med rausta tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av malt trerammer med glassfelt.

Ytterdører av trerammer med adkomst til bod.

Terrassedører av malt trerammer med glassfelt.

Terrasse på terreng oppbygd med trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser på gulv i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har isolert stålpipes tilkoblet med vedovn.

Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale i malte trekarmer og eiketerskler.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har plate på mark og normal byggemetode ved oppføring var oppbygging på utskiftede og drenerende masser. Takvann ledes kontrollert ned til terreng.

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Wc på toalettrom renner noen ganger etter bruk. Membran lagt på egeninnsats, kontrollert av byggekontroll.

Snekkerarbeid gjort på egeninnsats. Vannet er noe brunt ved bruk, men blir bedre etter en stund. Er lagt ned radonduk med radon brønn som ligger skjult i veggen i gangen.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

BRA-i 68 kvm: Entré, stue/kjøkken, gang, bad, toalettrom og 3 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod

TBA 52 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Velkommen til denne trivelige fritidseiendommen i vakre Tisleidalen – et område kjent for sine fantastiske turmuligheter, frisk fjellluft og varierte naturopplevelser året rundt. Hytta ligger sørvendt, slik at du kan nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Her får du kort vei til både oppkjørte skiløyper, fiske i Tisleia og flotte turstier i fjell og skog – et perfekt sted for rekreasjon og friluftsliv.

Hytta ble oppført i 2022 og er ferdigstilt med ferdigattest i 2025. Den er oppført i tradisjonell stil med bindingsverkskonstruksjon, trekledning og gjennomgående bruk av treverk og naturmaterialer som gir et varmt og lunt uttrykk. Eiendommen fremstår som moderne og innbydende, men med tydelig inspirasjon fra klassisk hyttestil.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport hvor det er påvist enkelte avvik og forhold som bør følges opp. Flere punkter gjelder ufaglig utførelse og mangelfull dokumentasjon (FDV). Kjøper må derfor påregne enkelte utbedringer og kostnader knyttet til dette. Se tilstandsrapport for detaljer.

En liten platting foran inngangsdøra ønsker deg velkommen. Herfra trer du inn i en praktisk entré med flislagt gulv og plass til yttertøy og sko.

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en god romfølelse. Rommet føles stort og luftig takket være den gode takhøyden og de store vinduene som lar deg nyte utsikten, samtidig som du får god tilgang på mye dagslys. Veggene er trehvite noe som gjenspeiler nærheten til naturen.

Stua har god plass til både sofakrok og spiseplass – et perfekt samlingspunkt for familie og venner. En peisovn med glassdør skaper lun stemning og bidrar til behagelig varme på kalde dager, mens luft-til-luft varmepumpe sørger for jevn temperatur året rundt. Det er også elektriske varmekabler. Fra stua er det direkte utgang til en romslig terrasse hvor du kan nyte utsikten, grille med venner eller bare slappe av i fredelige omgivelser – akkurat slik hyttelivet skal være.

Kjøkkenkroken er moderne og funksjonell med innredning i laminerte trefiberplater, glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen inkluderer integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator, komfyrvakt og vannstoppsystem, samt frittstående kjøleskap. Det er påvist en uheldig skjøt i benkeplata som er tettet med fugemasse.

Baderommet har flislagte overflater på både vegger og gulv, med elektriske varmekabler for komfort. Her finner du servant med underskap, speil, gulvstående toalett og dusjhjørne.

Hytta har tre romslige soverom, som alle kan innredes etter behov – enten du ønsker ekstra soveplasser, barnerom eller et rolig hjemmekontor. Rommene har lyse overflater, laminatgulv og store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.

Fra entréen er det adgang til et separat toalettrom, som har flislagt gulv med varme, toalett, servant og skapinnredning. Her står også varmtvannsbereder og trykktank. Rommet vurderes ikke som et fullverdig våtrom.

En romslig utebod ved inngangsdøra er praktisk for å lagre fritidsutstyr, utemøbler eller tørr ved.

Hytta ligger i et stille og naturskjønt område av Tisleidalen, omgitt av seterliv, beitende husdyr og vidstrakte turområder. Selger fremhever spesielt den solrike og sørvendte beliggenheten, hvor du kan nyte sol fra tidlig formiddag til sent på kveld. Hytta er godt isolert og krever lite oppvarming, noe som gjør den både økonomisk og praktisk i bruk.

Ønsker du en moderne hytte med klassisk uttrykk og gode solforhold, midt i et av Valdres' mest attraktive turområder?

Velkommen til Tisleidalen – et sted for rekreasjon, ro og ekte hytteliv!

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.

Hytte:

Innvendig:

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser på gulv i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvis glipper i trepanel i innvendige hjørner. Enkelte sår/hakk i laminat og stedvis ufaglig avslutning på overflater. Malte veggplater har manglende overdekning på skjøter.

Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokale utbedringer.

Radon,TG2

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale i malte trekarmner og eiketerskler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert enkelte dører med sår/hakk utover normal slitasje.

Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokal utbedring.

Våtrom

Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket har trepanel. Det er montert vindu i våtsone til dusj. Dusj er bygget med glassdør som hindrer vannsprut ut i vinduskarmner og løsningen er derfor vurdert til å være ok forutsatt at bruken ikke endres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

- Stedvis bærer flisflater på vegg preg av ufaglig utførelse med sprang mellom fliser og forskjellige størrelser på fuger. Enkelte fliser har mindre sår/avskalling i overflater.

Stedvis manglende glatting av silikonfuger.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Overflater fungerer med registrerte avvik.

Bad

Overflater Gulv, TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 22mm. Det er målt >10mm nedsenk i dusj og lokalt fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Flis ved toalett er løs og fuger er løse. Det er motfall på gulv mot dør, her på flislagt området ca. 0,5 meter innenfor døren, gulvet er ellers bygget tilnærmet flatt. Den valgte løsningen med lokalt fall i dusjsone med nedsenk og fall under 1:100 på gulvet ellers,

krever minimum 15 mm. membranoppkant ved dør. Gulvfliser bærer ellers preg av ufaglig montering og i nedsenk er det b.la. registrert flis med kappflate ut i nedsenk med skarpe kanter.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Kostnadsestimat satt for utbedring av løs flis ved toalett og etablering av flomsikring med membranoppkant ved dør.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert avvik på membran høyde jmf. avvik under kontrollpunkt 'Overflater gulv'

Andre tiltak:

- Iht. uavhengig kontroll bør følgende dokumentasjon fremlegges. Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring jmf. oppgitte rutiner til uavhengig kontroll, bør fremlegges.

Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning av folierte trefiberplater med benkeservant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert en skade i hjørne på speil.

Andre tiltak:

- Det bør gjøres tiltak lokal utbedring. evt. utskiftning.

Toalettrom

Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er målt motfall mot sluk fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av silikon ved underkant dørterskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Avvik fremkommer også i kontrollrapport fra uavhengig kontrollør.

Tiltak:

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Toalettrom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Avvik registrert på rørgjennomføringer i gulv og det er avvik på membran høyde jmf. avvik under ' Overflater Gulv'

Tiltak:

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet.
- I forbindelse med ombygging av fall på gulv kan membran rundt rørgjennomføringer og høyder utbedres.

Toalettrom

Ventilasjon,TG3

Det er ikke etablert ventilering av rommet utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Bygget er tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft og det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Ved tapping av vann ble det registrert veldig misfarging på vannet. (brunt vann i starten av tapping)
- Andre tiltak:
- På bakgrunn av observasjon ved tapping av vann må vannkvaliteten dokumenteres.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges umøblert. Dersom kjøper ønsker noe av innbo/løsøre kan dette avtales direkte med selger.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Det er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekode 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.

TV/Internett/Bredbånd

5G levert av Telenor, wifi er installert.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Diverse

Nord-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.

Kunden har selv valgt takstmann. Taksten er utført av en ansatt i et godt etablert firma som benyttes av flere meglerkjeder i Valdres.

Firmaet eies delvis av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Elektriske varmekabler i alle rom, unntatt soverommene.

Varmepumpe i stua.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Her har det ikke vært tilsyn. Ny eier erfaringsmessig må belage seg på tilsyn innen kort tid.

Forventet årsforbruk: 10000 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 980 000

Omkostninger kjøper

2 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

75 850 (Omkostninger totalt)

92 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 055 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 072 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 075 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,25

Brannsyn, feiing: kr.

Eiendomsskatt pr. år: kr.

Slamtømming: Grunnsats pr tømming: kr. 1.344,- + Slamavskiller kr. 531,- pr. m3.

Tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil. Første tømming er satt til 2026.

Den fremlagte avtalen viser at fordelingen på regningen blir 2/3 for bruksnummer 249 og 1/3 for bruksnummer 148.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Informasjon om formuesverdi

Kr. 19.132,- pr. 2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Bomavgift for sommer kr. 695,-

Brøyting kr. 1.400,-+ brøyting fra hovedvei.

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

Tilbud om 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 vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 249 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:

3451/106/249:

06.02.1987 - Dokumentnr: 546 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3451 Gnr:106 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 505985 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0542 Gnr:106 Bnr:249

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.08.2025.

Hytte:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.08.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst via privat gruset bomveg.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Slamavskilleren er felles med Lakkergeta 152. Selger har fremlagt en privat avtale om tømming av septiktank som ligger på naboeiendommen. Denne ligger vedlagt på side 111.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 422 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Dyrkbar jord
- Svært viktig friluftslivsområde
- Moderat til lav forekomst av radon

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Tilrettelegging kr. 10.190,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 3.871,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,60 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Celine Høyne Fjeld

Eiendomsmeglerfullmektig
celine.hoyne.fjeld@aktiv.no
Tlf: 473 92 955

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

11.02.2026





Velkommen inn!















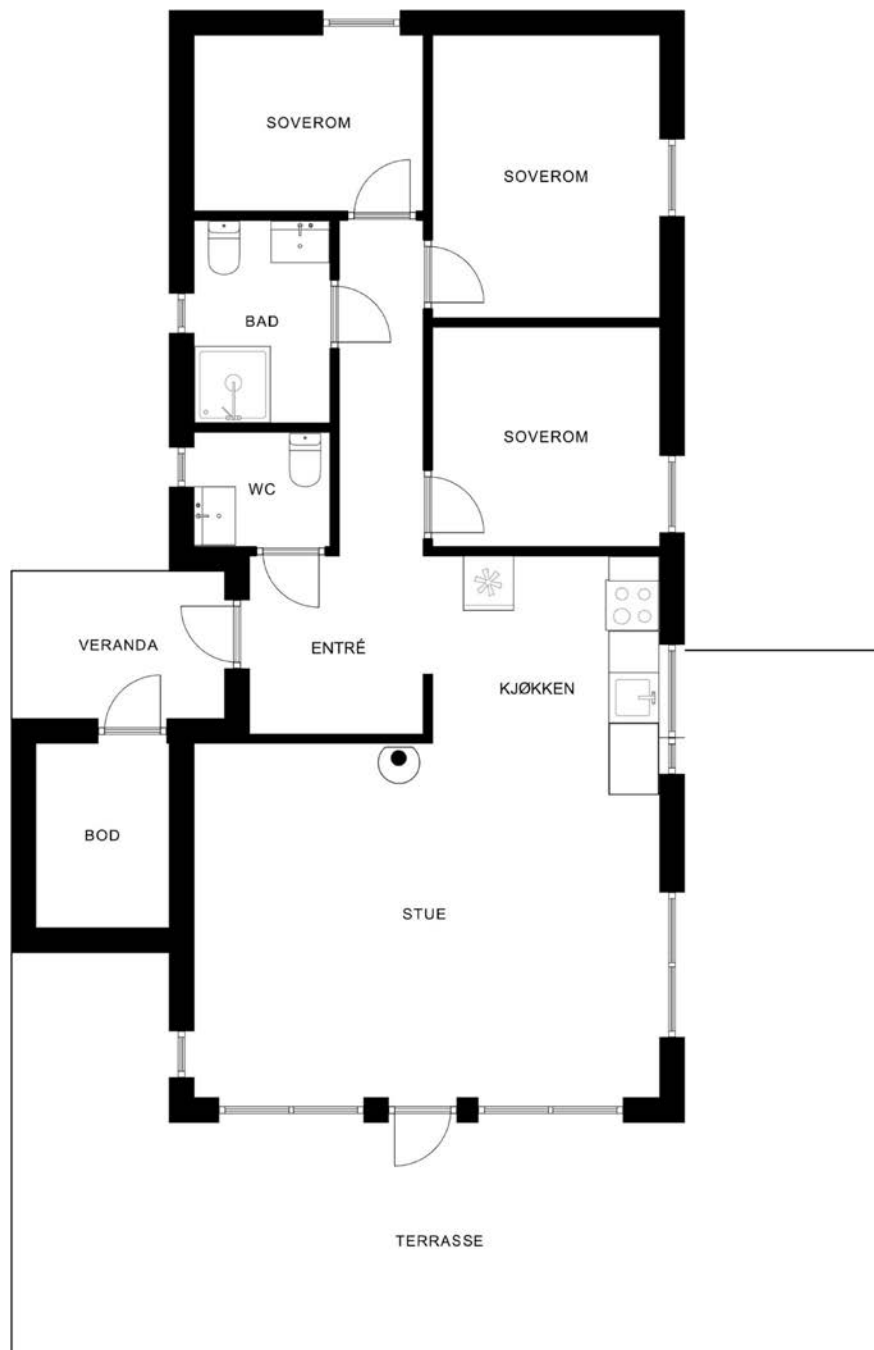








Plantegning







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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lakkergeta 154, 2923 TISLEIDALEN
 NORD-AURDAL kommune
 # gnr. 106, bnr. 249

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



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 21462-1358

Referansenummer: RY1155

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025397



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte oppført med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 2022, og ferdigstilt med ferdigattest i 2025.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Flere av avvikene går på ufaglig arbeid og hvor det stedvis bærer preg av manglende faglig utførelse. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

FDV dokumentasjonen er mangelfull. Ved ferdigattest skal det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for byggverkets og byggeprodukteneens egenskaper, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket (FDV-dokumentasjon). Det stilles ikke krav til selve forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, bare at det skal finnes nødvendig dokumentasjon som grunnlag for å utarbeide nødvendige rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold.

Toalettrom. Rommet er bygget med sluk i gulv, men rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom jmf. byggt teknisk forskrift 2017. Rommet er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak med takstolkonstruksjon med kaldtloft og sperrekonstruksjon i stue/kjøkken med rausta tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av malt trerammer med glassfelt.

Ytterdører av trerammer med adkomst til bod.

Terrassedører av malt trerammer med glassfelt.

Terrasse på terreng oppbygd med trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser på gulv i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling. Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke.

Bygget har isolert stålpipeline tilkoblet med vedovn.

Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale i malte trekarmer og eiketærskler.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har trepanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning av folierte trefiberplater med benkeservant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med skrog av laminerte trefiberplater. Det er glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplate har en uheldig skjøt i lengderetning, men denne er tettet med fugemasse og ikke vurdert som et avvik.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom. Gulv belagt med fliser og med elektrisk gulvvarme. Vegger er kledd med trepanel og med sokkelflis mot gulv. Himling er kledd med trepanel. Det er montert gulvstående toalett, skapinnredning av folierte trefiberplater med benkeservant. Det er montert varmtvannsberder og trykktank i rommet. Gulv har gulvsluk av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran på toalettrom.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert på toalettrom.

Sikringssskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang.

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har plate på mark og normal byggemetode ved oppføring var oppbygging på utskiftede og drenerende masser. Takvann ledes kontrollert ned til terreng.

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer.

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Det er bygget terrasser på terreng og tomten ellers består av lett kupert naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Bygget er tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft og det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Septiktanken er av ukjent type. Det er fremvist tillatelse på plassering av infiltrasjon over på naboeiendom.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

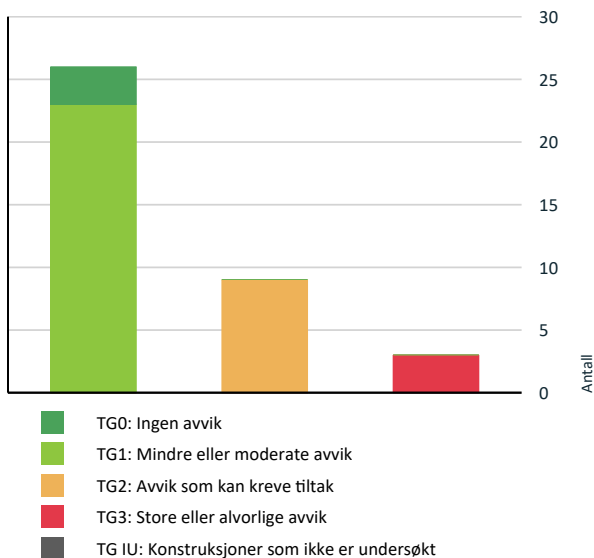
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest utstedt 1.8.2025

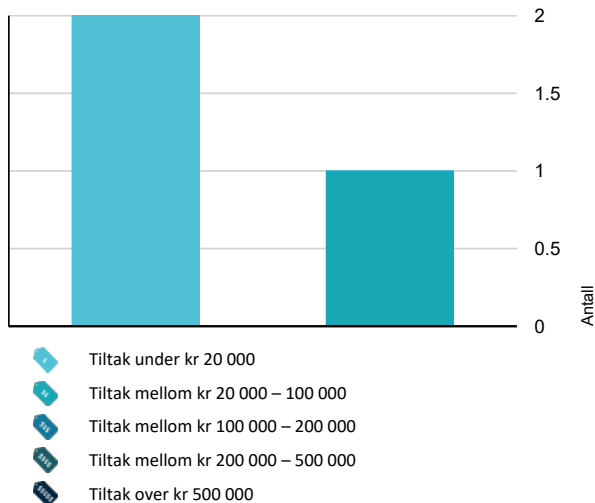
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 106/249 i Nord Aurdal kommune.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Toalettrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Toalettrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. 2022

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takstolkonstruksjon med kaldtloft og sperrekonstruksjon i stue/kjøkken med rausta tak. Grunnet manglende tilkomst til luke på vegg, ble ikke kaldtloft besiktiget av meg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører

Hovedytterdør av malt trerammer med glassfelt.
Ytterdører av trerammer med adkomst til bod.
Terrassedører av malt trerammer med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng oppbygd med trebjelkelag belagt med terrassebord.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser på gulv i entré. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis glipper i trepanel i innvendige hjørner. Enkelte sår/hakk i laminat og stedvis ufaglig avslutning på overflater.
Malte veggplater har manglende overdekning på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer.



Ufaglig avslutning på trepanel i hjørner.



Eksempel på ufaglig avslutning på listverk

Tilstandsrapport



Eksempel på ufaglig avslutning/løsning.



Plater mangler overdekning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av støpt betongdekke. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålpipeline tilkoblet med vedovn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte fyllingsdører av formpresset materiale i malte trekarmene og eiketerskler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte dører med sår/hakk utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring.



Hakk i dør



Ufaglig avslutning mot gulv,.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på våtrom fra uavhengig kontrollør datert 6.5.2025.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har trepanel. Det er montert vindu i våtsone til dusj. Dusj er bygget med glassdør som hindrer vannsprut ut i vinduskarmen og løsningen er derfor vurdert til å være ok forutsatt at bruken ikke endres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis bærer flisflater på vegg preg av ufaglig utførelse med sprang mellom fliser og forskjellige størrelser på fuger.

Enkelte fliser har mindre sår/avskalling i overflaten.

Stedvis manglende glatting av silikonfuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater fungerer med registrerte avvik.



Små skader i flisflater



Forskjellig størrelser på fuger



Trapping på fliser.

ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 22mm. Det er målt >10mm nedsenk i dusj og lokalt fall til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flis ved toalett er løs og fuger er løse.

Det er motfall på gulv mot dør, her på flislagt området ca. 0,5 meter innenfor døren, gulvet er ellers bygget tilnærmet flatt. Den valgte løsningen med lokalt fall i dusjsone med nedsenk og fall under 1:100 på gulvet ellers, krever minimum 15 mm. membranoppkant ved dør.

Gulvfliser bærer ellers preg av ufaglig montering og i nedsenk er det b.la. registrert flis med kappflate ut i nedsenk med skarpe kanter.

Konsekvens/tiltak

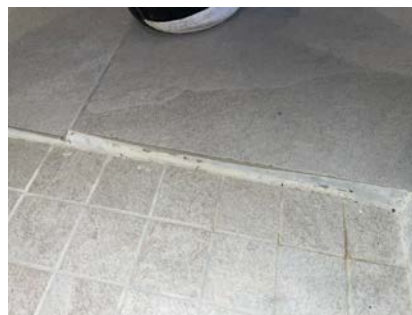
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
 - Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat satt for utbedring av løs flis ved toalett og etablering av flomsikring med membranoppkant ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løs flis ved toalett



Ufaglig avslutning på flisflater

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse/produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er registrert avvik på membran høyde jmf. avvik under kontrollpunkt 'Overflater gulv'

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Iht. uavhengig kontroll bør følgende dokumentasjon fremlegges. Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring jmf. oppgitte rutiner til uavhengig kontroll, bør fremlegges.



Sluk i dusj.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning av folierte trefiberplater med benkeservant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en skade i hjørne på speil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak lokal utbedring. evt. utskiftning.



Skade i speil .

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

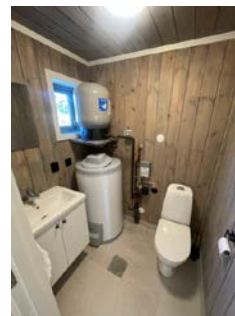
1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt og det er b.la. fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll på våtrommet.

ETASJE > TOALETTROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av våtrommets gulv fra uavhengig kontrollør datert 6.5.2025.



ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Rommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom av meg hvor behov for b.la. tettesjikt i våtsoner på vegg slår inn. Servant på vegg er eneste vanninstallasjon og denne er vurdert å ha lav risiko for vannsøl.

ETASJE > TOALETTROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er målt motfall mot sluk fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av silikon ved underkant dørterskel er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Avvik fremkommer også i kontrollrapport fra uavhengig kontrollør.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv og rommet mangler fall til sluk.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Avvik registrert på rørgjennomføringer i gulv og det er avvik på membran høyde jmf. avvik under 'Overflater Gulv'

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

I forbindelse med ombygging av fall på gulv kan membran rundt rørgjennomføringer og høyder utbedres.



Avvik på tettesjikt rundt rørgjennomføringer.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skrog av laminerte trefiberplater og benkeservant. Gulvstående toalett.

ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke etablert ventilering av rommet utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

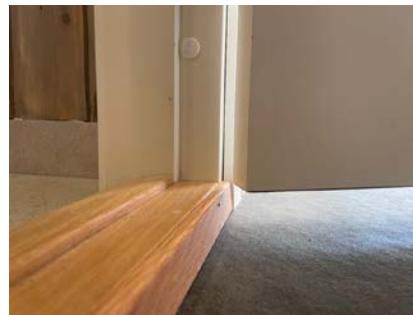
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu kan åpnes. Ikke noe ventilasjon utover dette.



Ingen ventilering ved dør

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har kun servant som eneste vanninstallasjon og hvor denne har minimal risiko for vannsøl. Rommet er vurdert å ikke ha behov for hulltagning, da rommet ikke er fullverdig våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med skrog av laminerte trefiberplater. Det er glatte fronter av formpresset materiale. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Benkeplate har en uheldig skjøt i lengderetning, men denne er tettet med fugemasse og ikke vurdert som et avvik.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert på toalettrom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i gang.

Det er utvendig påkoblingskap med fjernavleser på yttervegg. Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringskap i gang med kursoversikt.

! 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 bygningsakkyndig 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget har plate på mark og normal byggemetode ved oppføring var oppbygging på utskiftede og drenerende masser. Takvann ledes kontrollert ned til terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med grus, og gruset innkjøring/parkering. Det er bygget terrasser på terreng og tomten ellers består av lett kupert naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Bygget er tilkoblet egen septiktank med overløp til grøft og det er vannforsyning fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved tapping av vann ble det registrert veldig misfarging på vannet. (brunt vann i starten av tapping)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av observasjon ved tapping av vann må vannkvaliteten dokumenteres.



Brunt vann ved test

TG 1 Septiktank

Slamavskiller med spredegrøft. Dokumentasjon i form av ferdigmeldning fremvist.

Årstall: 2023

Kilde: Offentlig informasjon

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert) | Kr. | 5 000 |
| Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert) | Kr. | 15 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 20 000 |

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 750 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 2 650 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 650 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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

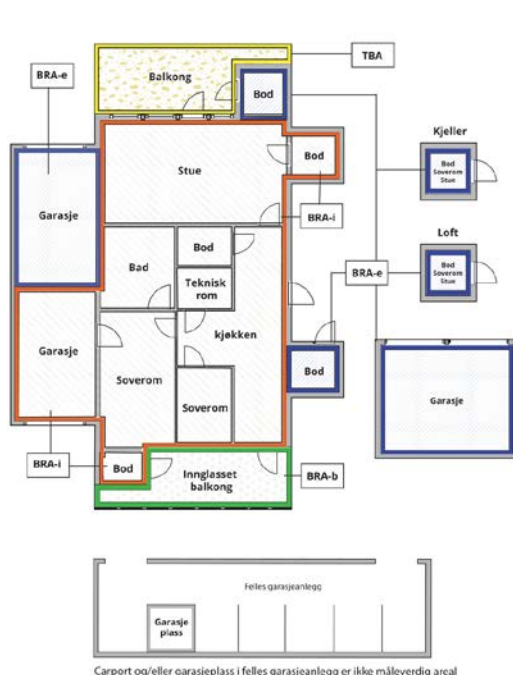
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 68 | 4 | | 72 | 52 |
| SUM | 68 | 4 | | | 52 |
| SUM BRA | 72 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, toalettrom | Bod | |

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal/TBA.

- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdiggattest utstedt 1.8.2025

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 68 | 4 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-------------------|---------------|
| 16.10.2025 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3451 NORD-AURDAL | 106 | 249 | | 0 | 1421.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Lakkegata 154

Hjemmelshaver

Midthus Ole Martin 1/1 Calypsoveien 12, 4085
HUNDVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Tisleidalen, i Nord Aurdal kommune. Avstand til Fjellbu med nærbutikk og andre lokale tilbud er ca. 5,5 km. Til Leira, med alle fasiliteter er det ca. 13,5 km. Eiendommen ligger sørvendt og på ca. 850 m.o.h.

I Tisleidalen er det gode muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Fra eiendommen er det bl.a. oppkjørte skiløyper og fiskemuligheter i Tisleia.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset bomveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område.

Om tomten

Tomten ligger i lett kupert terreng og er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering på eiendommen. Naturtomt ellers på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|-----------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 10.10.2025 | Oversendt som bilder. | Gjennomgått | 10 | Ja |
| Offentlige planer | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 03.08.2022 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ambita.com | 03.10.2025 | Matrikelopplysninger | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Uavhengig kontroll våtrom (Fullstendig rapport Lakkegata 154) | 06.05.2025 | Fremvist | Gjennomgått | 6 | Nei |
| FDV rørlegger | | fremvist | Ikke gjennomgått | 5 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 03.11.2025 | |
| 2 | 03.11.2025 | |
| 3 | 03.11.2025 | |
| 4 | 06.11.2025 | |
| 5 | 10.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 overgangperiode 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](#)

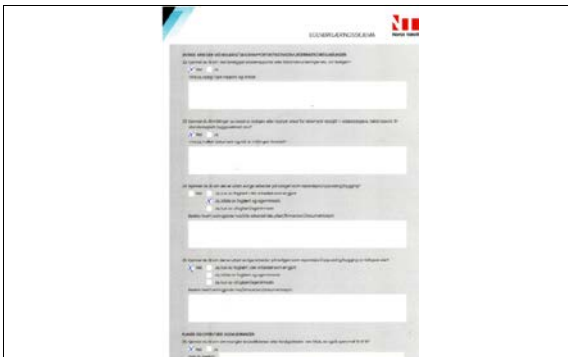
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/Ry1155>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Valdres | |
| Oppdragsnr. | |
| 1201250146 | |
| Selger 1 navn | |
| Ole Martin Midthus | |
| Gateadresse | |
| Lakkegata 154 | |
| Poststed | Postnr |
| TISLEIDALEN | 2923 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2025 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 0 |
| Antall måneder | 3 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Storebrand |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1201250146

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OMM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

- 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

Beskrivelse

Avtale om tømning av septiktank som ligger på naboeiendom.

Dokumenter

[Fullstendigrapport Lakkergata 154.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

[fdv Lakkergata 154 \(1\).pdf](#)

Document reference: 1201250146

Tilleggs kommentar

Wc på toaletrom renner noen ganger etter bruk. Membran lagt på egeninnsats, kontrollert av byggekontroll. Snekkerarbeid gjort på egeninnsats. Vannet er noe brunt ved bruk men blir bedre etter en stund. Er lagt ned radonduk med radon brønn som ligger skjult i veggen i gangen.

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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringspremie er 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: 1201250146

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------|--|----------------------------|--|
| Ole Martin Midthus | d77b5db985e8d0d37b5a bf086e27143c40448b5f | 04.11.2025 18:44:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1201250146

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 106, Bruksnr 249 | Kommune: | 3451 Nord-Aurdal |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 206 Tisleidalen |
| Veiadresse: | Lakkergeta 154, gatenr 1171 | Valgkrets: | 1 Nord-Aurdal |
| | 2923 Tisleidalen | Kirkesogn: | 3100105 Tisleidalen |
| Oppdatert: | 05.12.2022 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Midtbu | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 06.02.1987 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 421,8 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle | Fødsels-/Org.nr. | Eier | Andel | Type |
|---------------|------------------|--------------------|-------|----------------|
| Hjemmelshaver | 290581 | Midthus Ole Martin | 1/1 | Bosatt i Norge |

Calypsoveien 12, 4085 Hundvåg

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|----------------------------|---|--|---------------------|------------------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020 | | Mottaker | 3451/106/249 | 0,0 |
| Planlagt fradeling | Forretning: 06.02.1987 Matrikkelført: | | Avgiver | 3451/106/249 | -37,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: 06.02.1987 Matrikkelført: | | Avgiver Mottaker | 3451/106/148 3451/106/249 | -1 423,0 1 423,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Lakkergeta 154 | Fritidsbolig | 72,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 86,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 01.12.2022 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 72,0 | Ferdigattest: | 01.08.2025 |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 72,0 | Midl. brukstil.: | 14.05.2025 |
| Avløp: | Privat kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Privat innlagt | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 301138152 | | | Antall etasjer: | 1 |

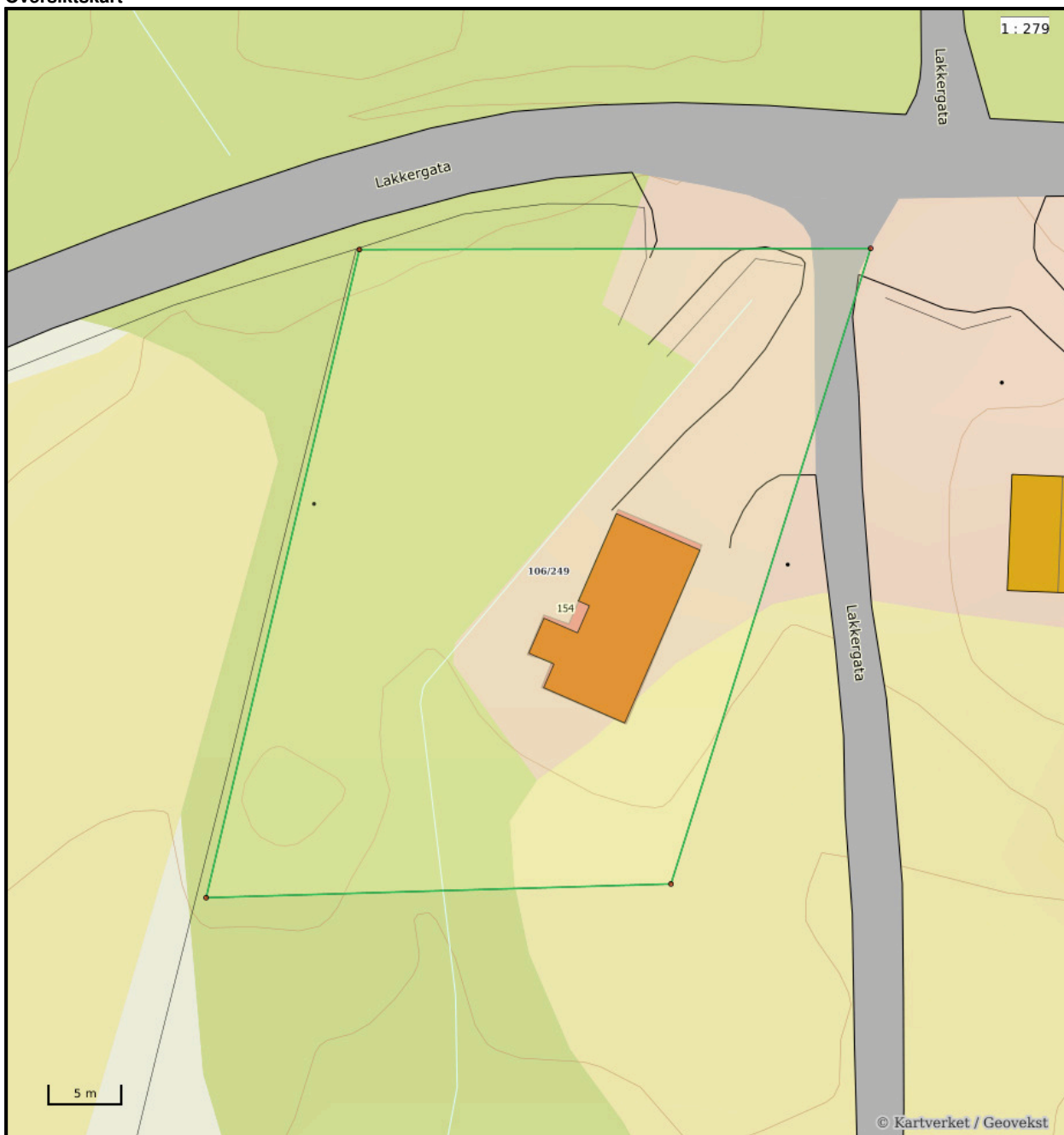
Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | | 72,0 | 72,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

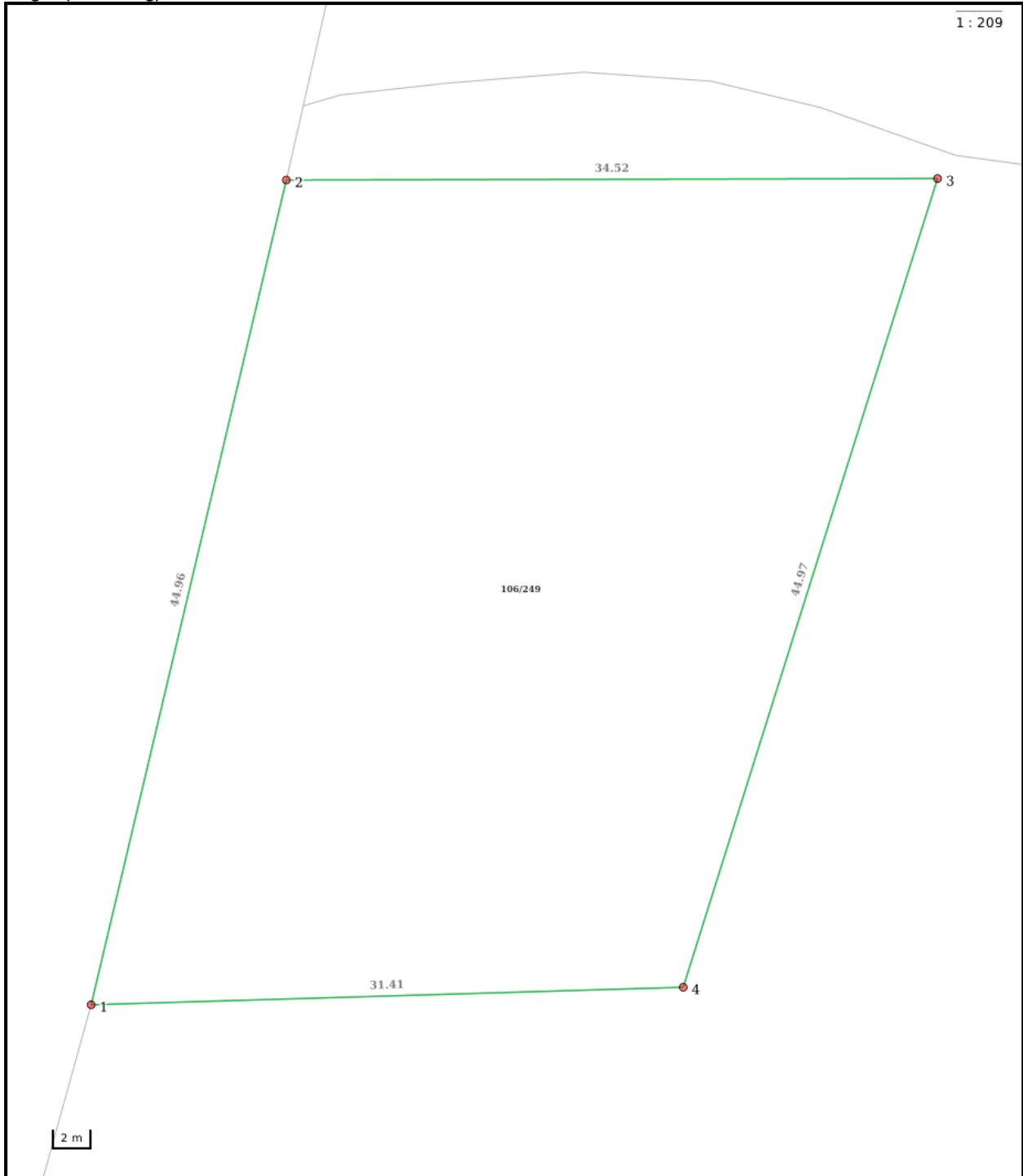
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - - - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 421,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|-----------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | 6 750 137,72 | 513 424,82 | 44,96m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 750 182,23 | 513 431,13 | 34,52m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 750 185,47 | 513 465,50 | 44,97m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 750 141,52 | 513 456,00 | 31,41m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3451 | Gårdsnr. | 106 | Bruksnr. | 249 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Lakkegata 154, 2923 TISLEIDALEN | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 0542K020 |
| Navn | AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 11.09.2014 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3451/dokumenter/640/Planbestemmelser_kommuneplan.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 422 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende |



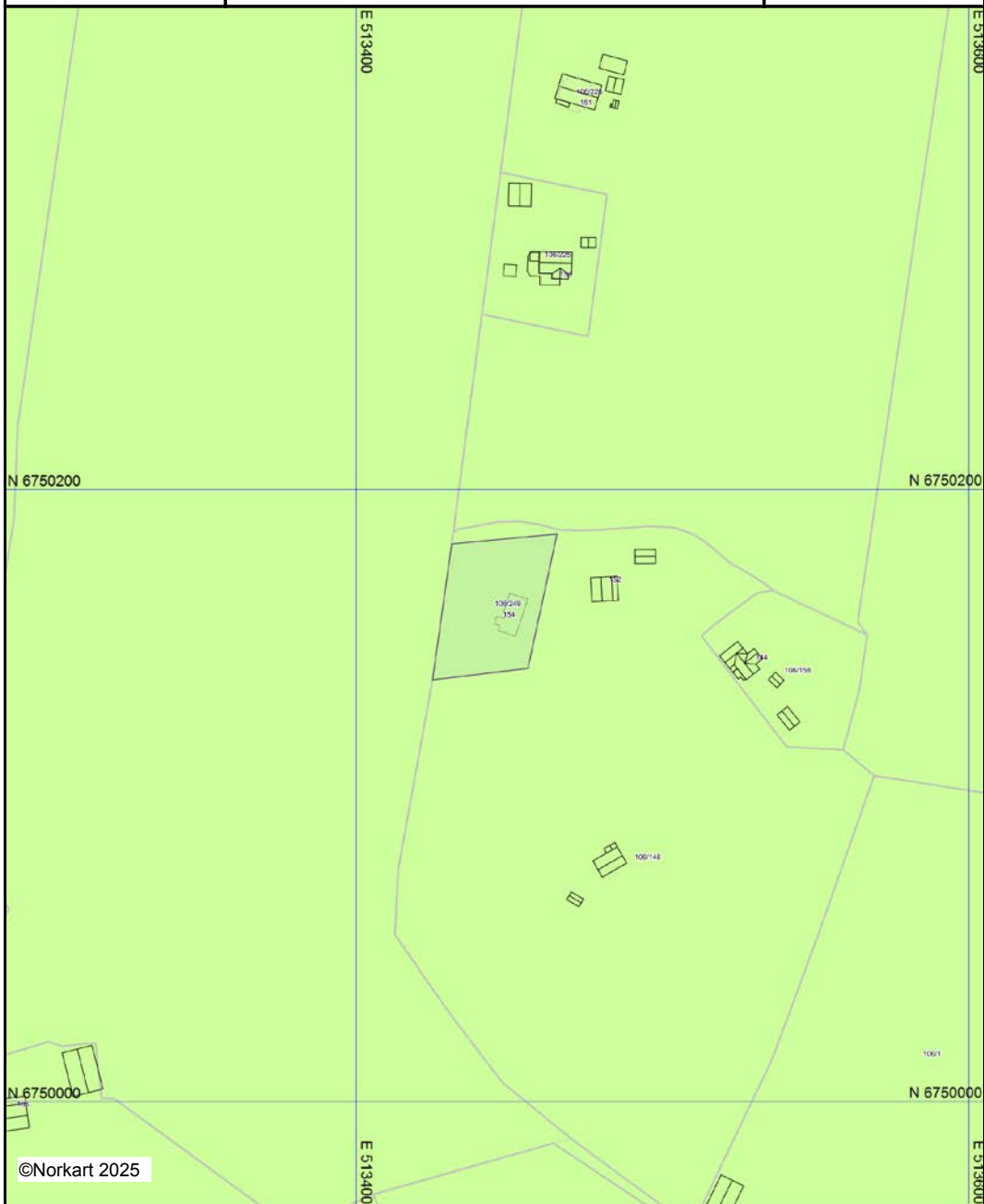
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/249
Adresse: Lakkergeta 154
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:2000





UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri
 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Fjernveg - nåværende

| | | | |
|----------------------|--------------|------------------------|----|
| Eiendom | 3451 106/249 | | |
| Utskriftsdato | 30.09.2025 | Antall datasett | 99 |

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.

11 Berørte datasett

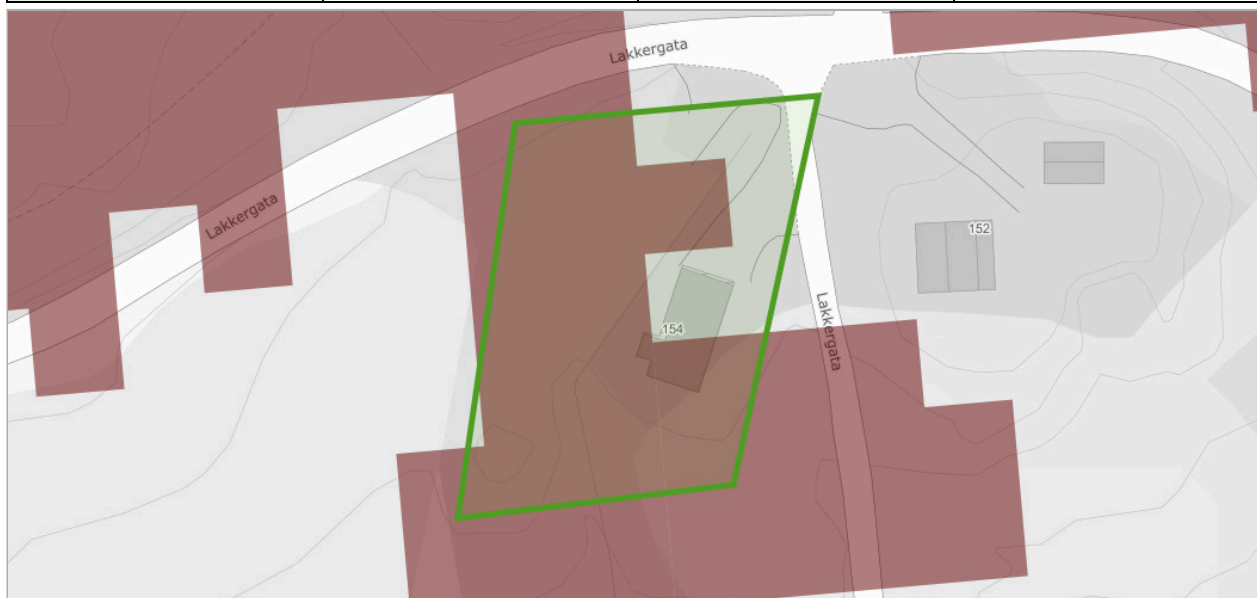
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Radon
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdeedata
- 📍 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmiteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttleie
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidsbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Akvakulturlokalteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-bane
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepssone naturområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssettingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekkleie
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft

Dyrkbar jord

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DyrkbarJord. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtype overflate dyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

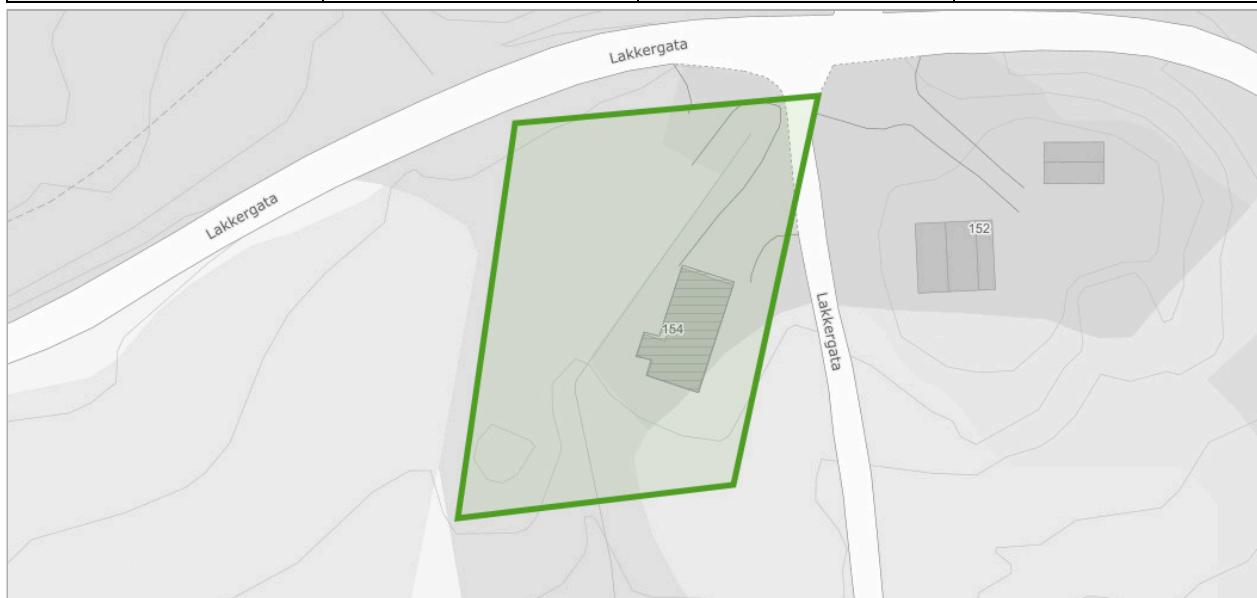
| |
|-------------------------------------|
| Arealressursflate |
| Dyrkbar jord ikke endret etter 2008 |

Objekter

| Endret etter 2008 | Antall |
|------------------------|--------|
| Ikke endret etter 2008 | 2 |

FKB Tiltak

| | | | |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 30.09.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

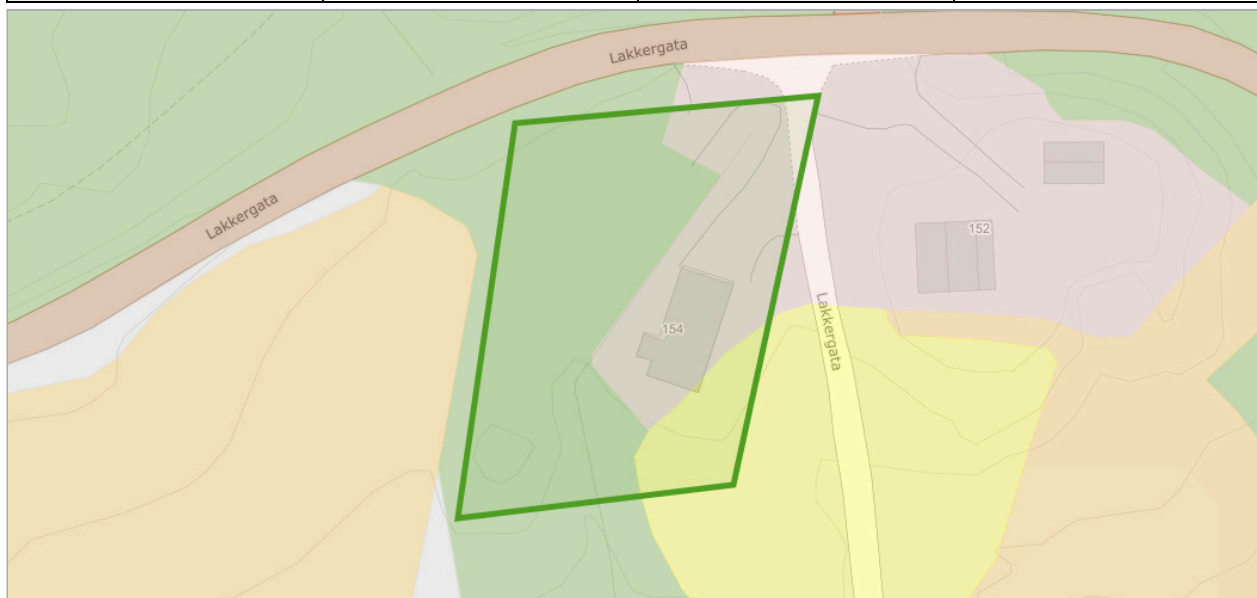


Objekter

| Objekttype | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|
| BygningTiltak | godkjent | 602022 | 301138152 | nybygg |

FKB-AR5

| | | | |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 30.09.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



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

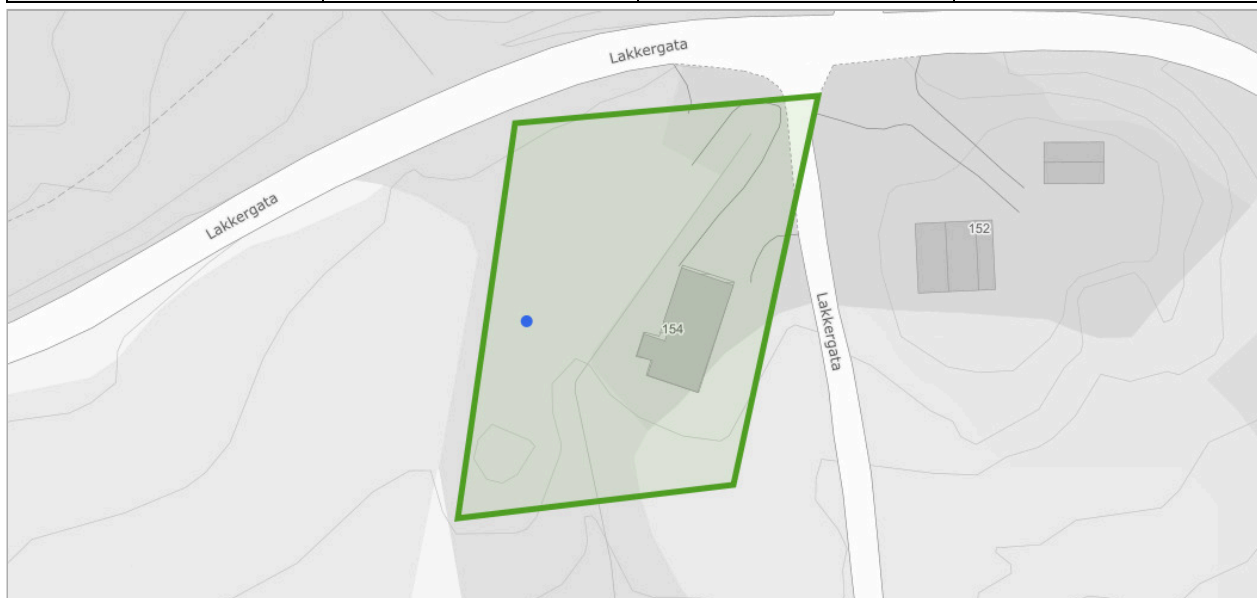
| | |
|--|---------------------|
| | Bebyggelse |
| | Fulldyrka jord |
| | Overflatedyrka jord |
| | Skog |
| | Åpen fastmark |
| | Samferdsel |

Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Skog | Jorddekt | Lav | Barskog |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |
| Overflatedyrka jord | Jorddekt | Ikke relevant | Ikke relevant |

Grunnvannsborehull

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 23.09.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

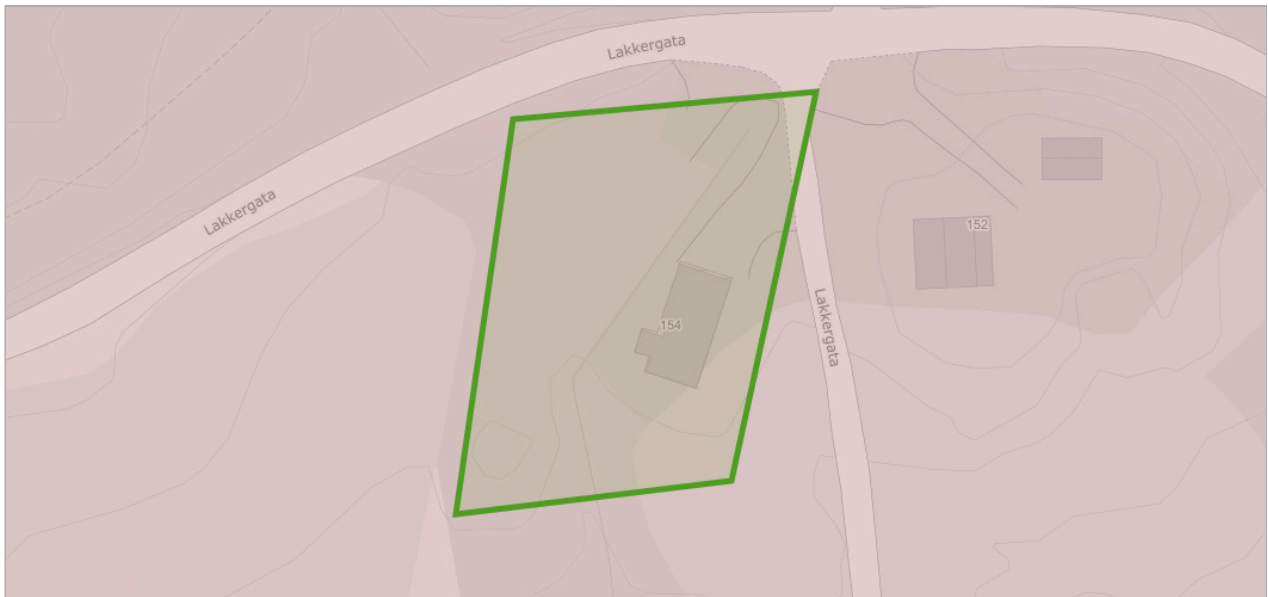
| |
|--------------------------|
| Grunnvannbrønn |
| ● Grunnvannbrønn - fjell |

Grunnvannbrønn

| Brønnr | Bruk | Grunnforhold |
|--------|--------------------|--------------|
| 141694 | Hytte/fritidsbolig | Fjell |

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

| | | | |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 23.09.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

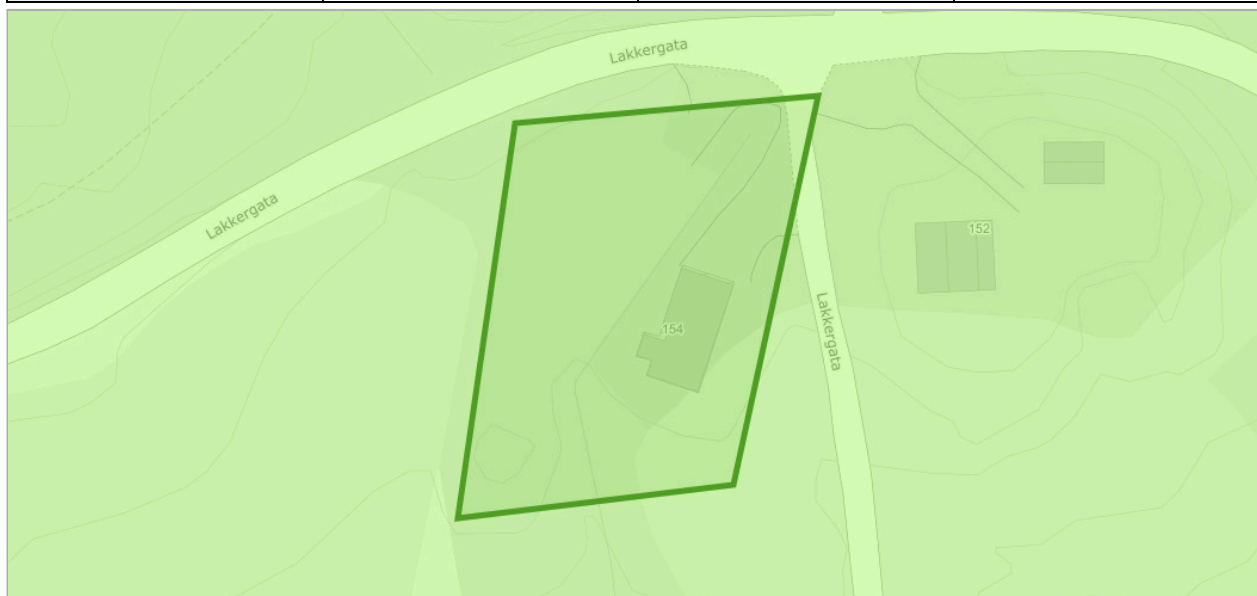
| |
|---|
|  Kartlagte friluftslivsområder |
|  Svært viktig friluftslivsområde |

Objekter

| Navn | Fritype | Friverdi | Faktaark |
|------------|-----------------------|-------------------------------|--|
| Stølsvidda | særligKvalitetsområde | sværtViktigFriluftslivsområde | Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00025652) |

Løsmasser N50/N250

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| |
|--------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Tykk morene |

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 29.09.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

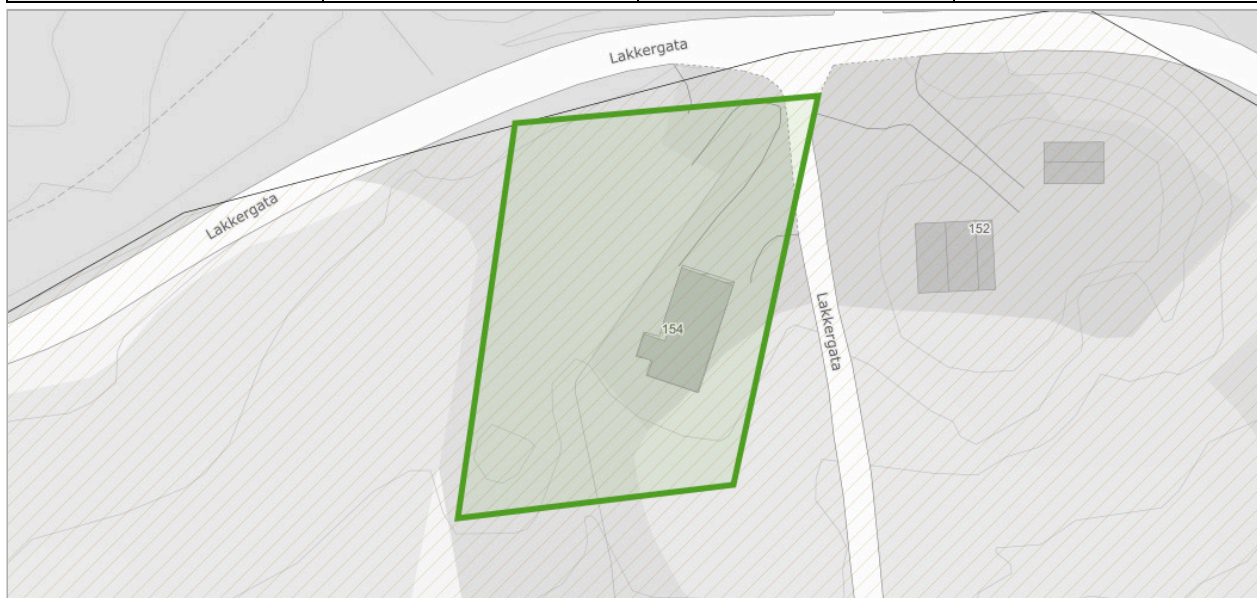
| |
|------------------------------|
| Innland - ås og fjellandskap |
| Innland - ås og fjellandskap |

Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|--------------------------|-----------|---|
| innland_aas_fjellandskap | LA-TI-I-A | Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder |

Naturtyper på land (NiN)

| | | | |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 29.09.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|

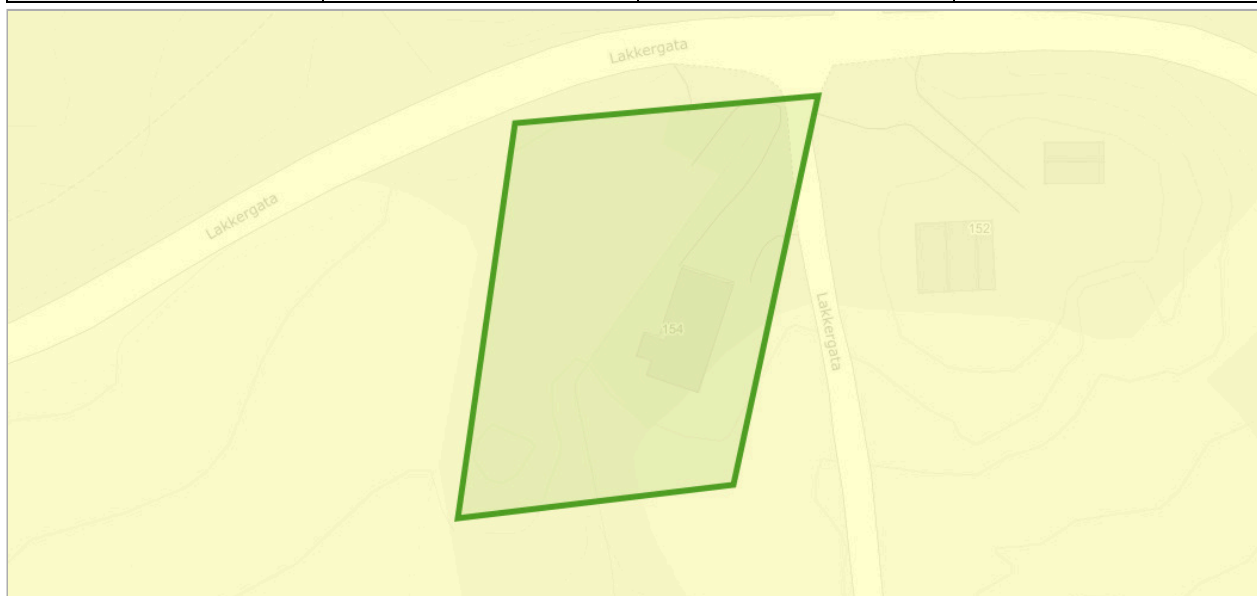


Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|-------------------------------|--|------|
| Nord for Tisleia 3 - supl2015 | Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS | 2020 |

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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

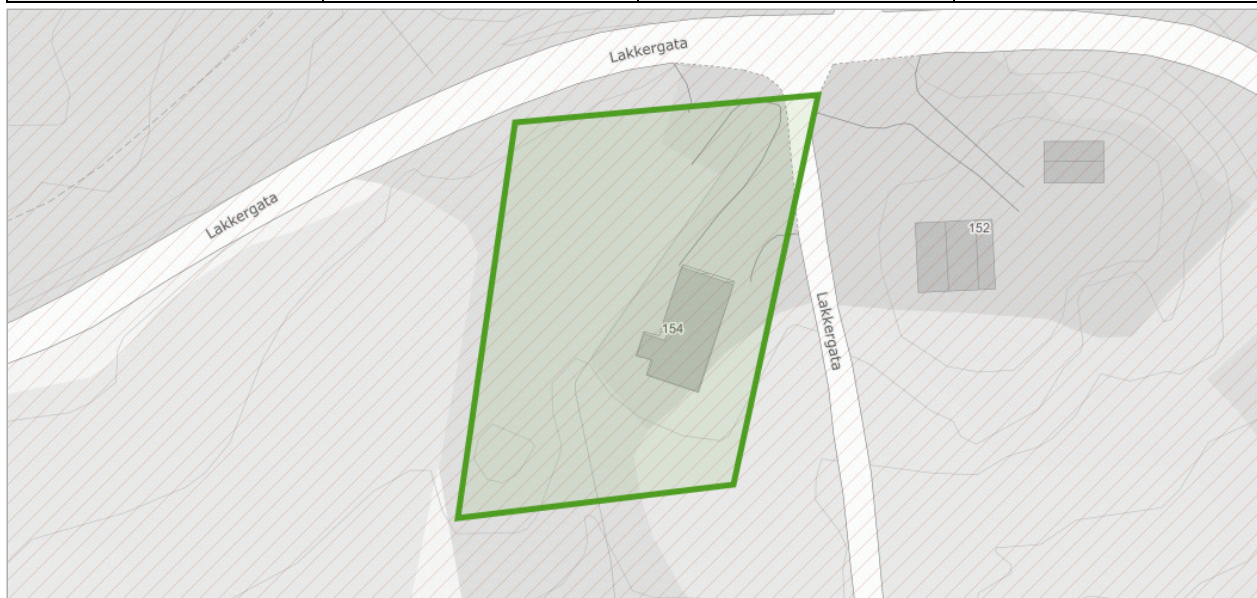
| |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| ■ Moderat til lav |

Objekter

| Aktsomhetsgrad | Antall |
|-----------------|--------|
| Moderat til lav | 2 |

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| | | | |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 20.09.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



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

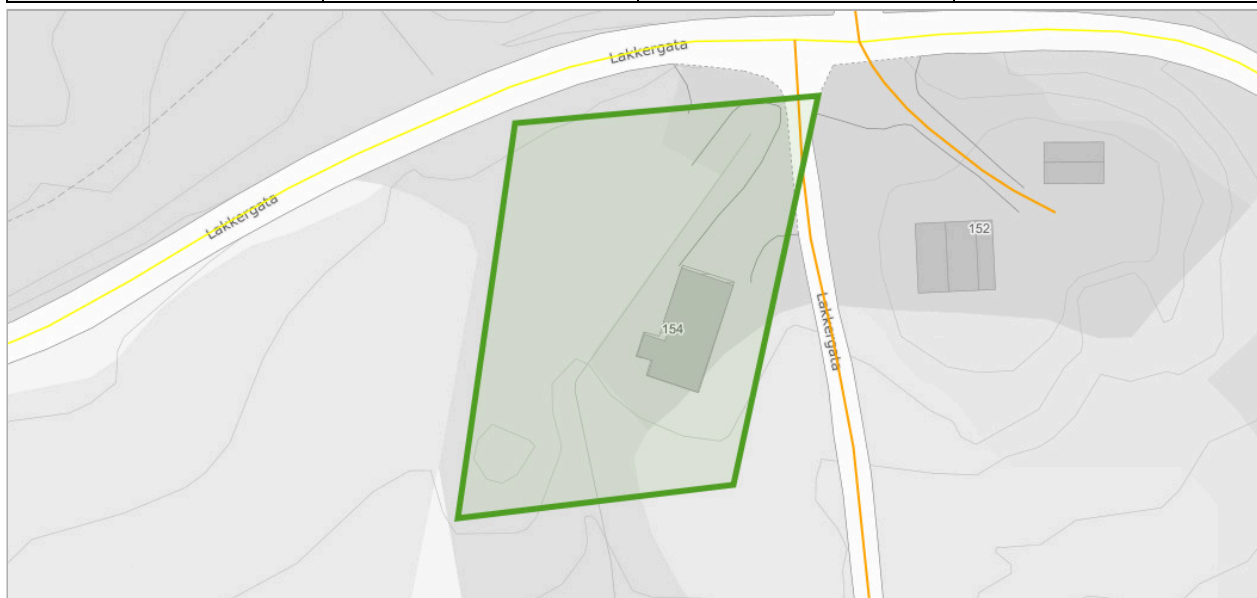
| |
|---|
|  Delfelt |
|  Delfelt |

Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|-------------|---------------|
| ØLSJØEN | Åbjøra |

Veg senterlinje Elveg 2.0

| | | | |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | kartverket | Versjon | 08.09.2025 |
|-------|------------|---------|------------|



Om datasettet

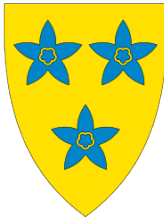
Elveg 2.0 er et vegnettdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

| |
|-------------|
| Privatveg |
| Privatveg |
| Skogsbilveg |
| Skogsbilveg |

Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|------------|-------------|-----------|
| veglenke | P | 94120 |



Nord-Aurdal kommune

Boks 143,
2901 Fagernes

Org.nr.: 961 381 908

Telefon: 61 35 90 00

E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no

Utskriftsdato:
30.09.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3451 | Gårdsnr. | 106 | Bruksnr. | 249 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Lakkegata 154, 2923 TISLEIDALEN | | | | | | | | |

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | Ja | Nei |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger ferdigattest: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer: | | |

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Nord-Aurdal kommune

Ole Martin Midthus
Calypsoveien 12
4085 HUNDVÅG

Att:

Deres ref.:

Vår ref.:

HOVFRO - 25/14580

Vår dato:

01.08.2025

Anmodning om ferdigattest på gbnr 106/249 - Lakkergeta 154

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

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

Etter fullmakt

Frode Hovi
byggesaksbehandler

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg: Ferdigattest

Kopi til:

Tinde Hytter As

Lomovegen 21

2640 VINSTRA

Besøksadresse:
Rådhuset
Jernbanevegen 22

Postadresse:
Postboks 143
2901 Fagernes

Telefon:

Organisasjonsnummer: 961381908
E-post: nak@nord-aurdal.kommune.no
www.nord-aurdal.kommune.no

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

| | |
|--|--|
| Ansvarlig søker (navn, adresse) Tinde Hytter AS Lomovegen 21, 2640 VINSTRA | Tiltakshaver (navn, adresse) Ole Martin Midthus Calypsoveien 12 4085 HUNDVÅG |
|--|--|

| | | | | |
|--|-------------|-------------|----------|-------------|
| Ferdigattest er gitt for | | | | |
| Eiendom/adresse Lakkerigata 154, 2923 TISLEIDALEN | Gnr. 106 | Bnr. 249 | Festenr. | Seksjonsnr. |

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------------|-------------------|
| Spesifikasjon | | | |
| Tiltakets/byggets navn Ny hytte | | | |
| Vedtak fattet av Planutvalget | | Vedtak dato 05.12.22 | Saksnr. 060/22 |
| Dato sluttkontroll 31.07.2025 | Kontrollansvarlig Tinde Hytter AS | | |
| Merknader | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. | | |
| | Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20). | | |

| | | |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| UNDERSKRIFT | | |
| Sted Fagernes | Dato 01.08.2025 | Stempel/underskrift Frode Hovi |



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|----------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3451 | Gårdsnr. | 106 | Bruksnr. | 249 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Lakkergeta 154, 2923 TISLEIDALEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|------------|------------------------|
| Renovasjon | 2 157,52 kr |
| Sum | 2 157,52 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|-----------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------------|
| Fritids- og stølsrenovasjon | 25% | 1 Hytte | 2266.25 | 1/1 | 0 % | 2 266,25 kr |
| | | | | | Sum | 2 266,25 kr |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3451 | Gårdsnr. | 106 | Bruksnr. | 249 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3451 | Gårdsnr. | 106 | Bruksnr. | 249 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Lakkergeta 154, 2923 TISLEIDALEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

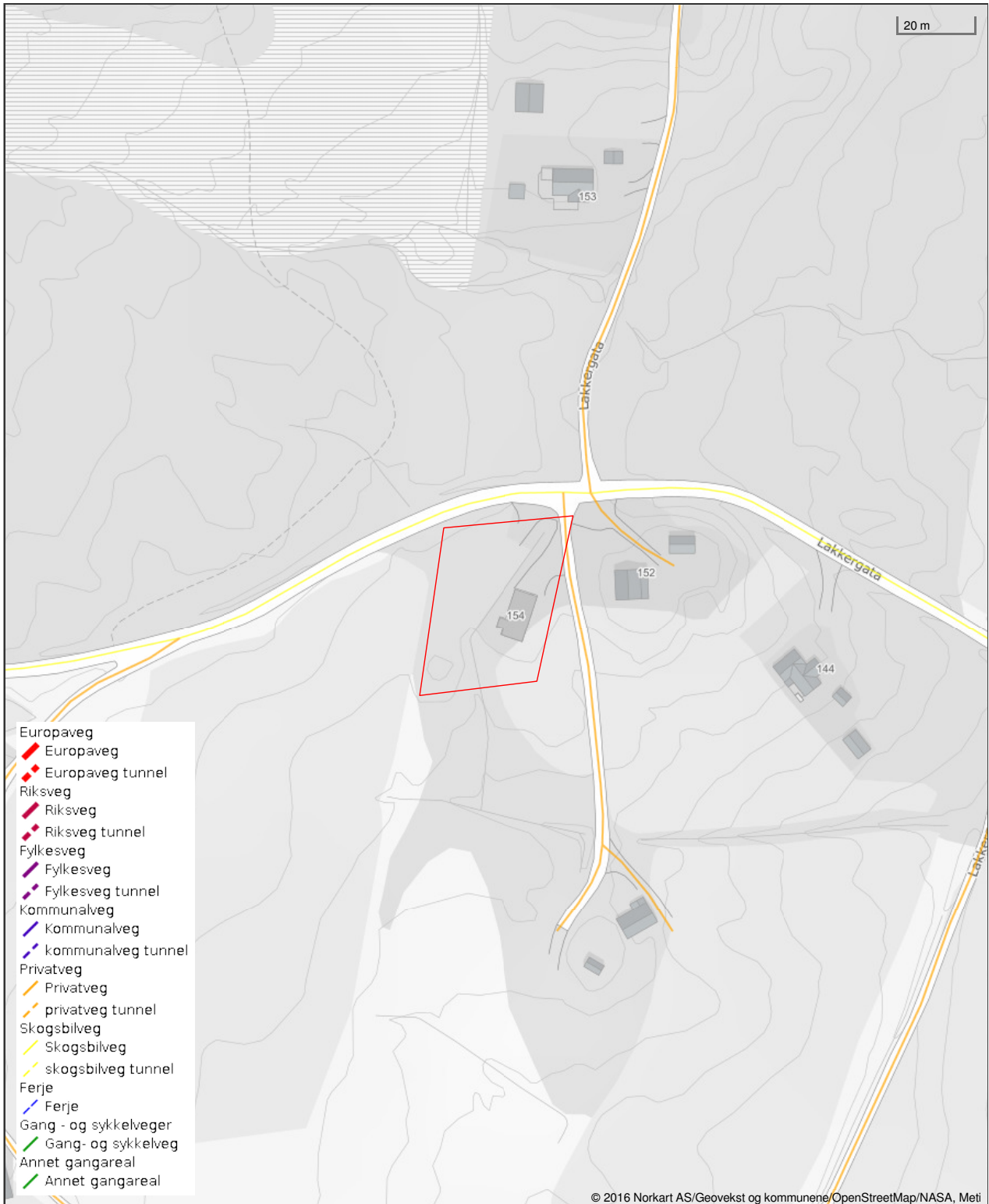
| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Nei |
| Offentlig avløp | Nei |
| Privat septikanlegg | Ja |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 3451 - 106/249//



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.

Fullstendig rapport

| Rapporten gjelder | | | | | | | |
|--|----------------------------------|--------------------|--|------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Oppdragets navn Lakkergeta 154 | | | Ansvarsrett gitt | | | Kommunens saksnr | |
| Eiendom/ byggested | Gnr. 106 | Bnr. 249 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune Nord-Aurdal Kommune |
| | Adresse Lakkergeta 154 | | | Postnr. 2923 | Poststed Tisleidalen | | |
| Tiltakshaver Ole Martin Midthus | | | Kontaktperson Ole Martin Midthus | | | Telefon 95252188 | |
| Ansvarlig søker Ole Martin Midthus | | | Kontaktperson Ole Martin Midthus | | | Telefon 95252188 | |

| Ansvarlig kontrollerende | | | |
|--|--|----------------------------|---|
| Foretak Bergene Kontroll og Byggmestertjenester | | | Organisasjonsnr. 912270629 |
| Adresse Merkjisvegen 6 | | Postnr. 2923 | Poststed Tisleidalen |
| Ansvarlig kontrollør for oppdraget Stian Bergene | | Telefon 40283265 | E-post stian@kontroll- byggmestertjenester.no |
| Kontrollører involvert i prosjektet | | | |
| Kontrollør Stian Bergene | | Telefon 40283265 | E-post stian@kontroll- byggmestertjenester.no |

| Kontrollområde 1 av 2 | | | |
|--|--|----------------------------|---------------------------|
| Navn Bad | | Fagområde Våtrom | Tiltaksklasse 1 |
| Ansvarlig kontrollør for kontrollområdet Stian Bergene | | | |

| Ansvarlige foretak (UTF/PRO) |
|------------------------------|
| |

| | | |
|---|----------------------------|--|
| Foretak 1 av 1 Ole Martin Midthus | Type Utførende | Organisasjonsnr. |
| Adresse Calypsoveien 12 | Postnr. 4085 | Poststed Hundvåg |
| Kontaktperson Ole Martin Midthus | Telefon 95252188 | E-post ole.martin.midthus@lyse.net |
| Ansvarsområde Membranarbeid | | |
| Mottatt dokumentasjon | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Rutiner for kvalitetssikring av utførelse av våtrom (membran, slukarbeid og andre gjennomføringer i membran) 06.05.2025 Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring av våtrom 06.05.2025 Produktdokumentasjon for membran 06.05.2025 Produktdokumentasjon for sluk 06.05.2025 Produktdokumentasjon for slukmansjett 06.05.2025 | | |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| Kontrollerte sjekkpunkt | | |
| Sjekkpunkt: 1 Sjekk innhentet rutine for kvalitetssikring | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok, arbeid blir dokumentert med bilder. | | |
| Sjekkpunkt: 2 Sjekk at det er gjennomført kvalitetssikring i henhold til rutine | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok, dokumentasjon er fremlagt. | | |
| Sjekkpunkt: 3 Sjekk at det foreligger produktdokumentasjon for slukmansjett | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |
| Sjekkpunkt: 4 Sjekk at det foreligger produktdokumentasjon for sluk | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |
| Sjekkpunkt: 5 Sjekk at det foreligger produktdokumentasjon for membran | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |

| | | |
|---|--------------------------------|---------------------------|
| Sjekkpunkt: 6 Sjekk at det er samsvar mellom produksjonsunderlag på byggeplassen og mottatte tegningslister | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |
| Sjekkpunkt: 7 Sjekk at sluk er plassert i plan og høyde som prosjektert | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Tilstrekkelig fall til sluk, nedsenket dusj sone med 1:100 fall. Hovedgulv er flatt. 2,5cm fall fra topp slukrist til topp flis foran dør. | | |
| Sjekkpunkt: 8 Sjekk at det er samsvar mellom spesifikasjonene av produktene membran, slukmansjett og sluk og produktene som er benyttet. | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |
| Sjekkpunkt: 9 Foreta en visuell kontroll av tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok, mansjett er limt til gulv og sluk. klemt med klemring. | | |
| Sjekkpunkt: 10 Synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd cisterne | Status Ikke relevant | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: | | |
| Sjekkpunkt: 11 Sjekk at resultatet av kvalitetssikringen stemmer med det som kan observeres på stedet | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok, arbeid er utført på en tilfredsstillende måte. | | |
| Kontrollområde 2 av 2 | | |
| Navn Tekn. rom | Fagområde Våtrom | Tiltaksklasse 1 |
| Ansvarlig kontrollør for kontrollområdet Stian Bergene | | |
| Ansvarlige foretak (UTF/PRO) | | |

| | | |
|---|----------------------------|--|
| Foretak 1 av 1 Ole Martin Midthus | Type Utførende | Organisasjonsnr. |
| Adresse Calypsoveien 12 | Postnr. 4085 | Poststed Hundvåg |
| Kontaktperson Ole Martin Midthus | Telefon 95252188 | E-post ole.martin.midthus@lyse.net |
| Ansvarsområde Membranarbeid | | |
| Mottatt dokumentasjon | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Rutiner for kvalitetssikring av utførelse av våtrom (membran, slukarbeid og andre gjennomføringer i membran) 06.05.2025 Dokumentasjon fra utført kvalitetssikring av våtrom 06.05.2025 Produktdokumentasjon for membran 06.05.2025 Produktdokumentasjon for sluk 06.05.2025 Produktdokumentasjon for slukmansjett 06.05.2025 | | |

| | | |
|---|------------------------------|--|
| Kontrollerte sjekkpunkt | | |
| Sjekkpunkt: 1 Sjekk innhentet rutine for kvalitetssikring | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok, arbeid blir dokumentert med bilder | | |
| Sjekkpunkt: 2 Sjekk at det er gjennomført kvalitetssikring i henhold til rutine | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok, dokumentasjon er fremlagt | | |
| Sjekkpunkt: 3 Sjekk at det foreligger produktdokumentasjon for slukmansjett | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |
| Sjekkpunkt: 4 Sjekk at det foreligger produktdokumentasjon for sluk | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |
| Sjekkpunkt: 5 Sjekk at det foreligger produktdokumentasjon for membran | Status Ingen avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | |
| Kommentar: Ok | | |

| | | | |
|---|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sjekkpunkt: 6 Sjekk at det er samsvar mellom produksjonsunderlag på byggeplassen og mottatte tegningslister | Status Ingen avvik | | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | | |
| Kommentar: Ok | | | |
| Sjekkpunkt: 7 Sjekk at sluk er plassert i plan og høyde som prosjektert | Status Avvik | | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | | |
| Kommentar: Avvik | | | |
| Avviksnr. 1 | Status Avvik åpent | | |
| Frist for lukking | Avvik sendt søker/tiltakshaver | Ny frist for lukking | Avvik sendt kommunen |
| Bestemmelse(r) i plan- og bygningsloven med forskrifter det er avvik fra TEK 17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner | | | |
| Ansvarlig kontrollerendes beskrivelse av det åpne avviket Motfall fra dør til sluk. Oppbrett for sokkelflis, men membran er brutt v/ oppstikk for isotherm vannslange. For lite fall fra sluk til oppstikk. | | | |
| Ansvarlig foretak for arbeidet - redegjørelse vedrørende avviket | | | |
| Sjekkpunkt: 8 Sjekk at det er samsvar mellom spesifikasjonene av produktene membran, slukmansjett og sluk og produktene som er benyttet. | Status Ingen avvik | | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | | |
| Kommentar: Ok | | | |
| Sjekkpunkt: 9 Foreta en visuell kontroll av tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk | Status Ingen avvik | | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | | |
| Kommentar: Ikke mulig å kontrollere etter fliser er lagt, men dokumentert med bilder. | | | |
| Sjekkpunkt: 10 Synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd cisterne | Status Ikke relevant | | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | | |
| Kommentar: | | | |

| | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Sjekkpunkt: 11 | | Status | |
| Sjekk at resultatet av kvalitetssikringen stemmer med det som kan observeres på stedet | | Avvik | |
| Ansvarlig foretak: Ole Martin Midthus Ole Martin Midthus | | | |
| Kommentar: | | | |
| Avvik | | | |
| Avviksnr. 2 | | Status Avvik åpent | |
| Frist for lukking | Avvik sendt søker/tiltakshaver | Ny frist for lukking | Avvik sendt kommunen |
| Bestemmelse(r) i plan- og bygningsloven med forskrifter det er avvik fra Byggteknisk forskrift (TEK17) | | | |
| Ansvarlig kontrollerendes beskrivelse av det åpne avviket Mottatt bilder og dokumentasjon på slukmansjett og membranbånd for oppbrett. Kan ikke kontrollere at gulvet er smurt med membran uten bildedokumentasjon etter flisene er lagt. | | | |
| Ansvarlig foretak for arbeidet - redegjørelse vedrørende avviket | | | |

Kunde

| | | | |
|--------------------|-----------------|-----------------------------|-------------|
| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
| Ole Martin Midthus | Calypsoveien 12 | 4085 (Hundvåg) | 2414 |
| Kontaktperson | Telefon | E-post | |
| | | ole.martin.midthus@lyse.net | |

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Montere hytte etter tilbud

 Nyanlegg
 Mindre utvidelse
 Større utvidelse
 Ombygging/rehabilitering
 Vedlikehold

| | | | |
|---|-----------------------------------|------------|-------------------|
| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappa-nummer |
| Lakkergata 154 | 2923 (Tisleidalen) | | |
| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
| | | | |
| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig | |
| fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg | NEK 400:2022 | Hytter | |
| <input type="checkbox"/> Prosjektering <input type="checkbox"/> Utførelse | | | |

Utarbeidet av

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------|
| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
| Fjell Elektrikerens Valdres AS | Valdresvegen 63 | 2900 (FAGERNES) | 925877506 |
| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
| | Ola Hilmen Hovi | 92436330 | valdres@fjellelektrikerens.no |

Beskrivelse

Montere hytte etter tilbud

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

 Boligmappa.no
 E-post
 Per post

Kommentar

Samsvarserklæring



Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Ola Hilmen Hovi

Dato

2025-03-06

Signatur

Elektronisk signert av Ola Hilmen Hovi. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Brunstad rørservice

FDV – Forvaltning, drift og vedlikehold dokumentasjon

Om FDV - Du har nå mottatt en forvaltnings, drifts- og vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner som Brunstad rørservice har utført. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres, og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner. Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV instruksjonen får du som bruker større glede av anlegget, forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Prosjekt/adresse:

Gbnr 106/249 - Lakkegata 154

Bygningsdel:

Fritidsbolig, bad, Wc rom og kjøkken.

Rørlegger:

Torolf Brunstad. Brunstad rørservice. Mobil: 97174873

Brunstad rørservice, Forseths veg 7, 3520 JEVNAKER Mobil: 97174873 Epost:

Brunstad03@hotmail.com



Brunstad rørservice

Prosjektinformasjon:

Wc rom

Uponor fordelerskap 20 kurser til tappevann, hovedvannintak, opplegg og montering av servantarmatur, opplegg og montering av gulvklosett, montering av sluk, opplegg til varmtvannsbereder.

Bad

Opplegg og montering av servantarmatur, opplegg og montering av dusjarmatur, opplegg og montering av gulvklosett, montering av sluk og opplegg til vaskemaskin.

Annet

Frostfri vannutkaster, opplegg og montering av kjøkken.

Rørsystem

Generelt om ledningsnett

Det er montert komplett sanitæranlegg med vann og avløp til bad, wc rom og kjøkken.

Spillvannssystem:

Bunnledning med jordingsmuffe før første gren. Lyddemping avløpsrør til stigeledninger for spill og takvann. Stakepunkt i entre.

Forbruksvannledninger:

Uponor rør i rør system. 15 og 18mm rør oversikt montert i fordelerskap



Brunstad rørservice

Drift og vedlikehold

Vannlåser

I bygget er det montert vannlåser med pakningsmutter i plast under kjøkkenbenker og på sanitærutstyr i våtrom. Plastmateriale vil bevege seg ved ulike temperaturer, slik at det kan oppstå lekkasje i koblingen. Disse må kontrolleres og eventuelt etterstrammes på vannlåsene med jevne mellomrom, gjerne en gang i måneden. Rensing av vannlåser og sluk utføres jevnlig og i henhold til intervaller foreslått under drifts og vedlikeholdskapittel i instruksjonen.

Kontrolleres og evt. Etterstrammes Frekvens: Månedlig

Rensing jevnlig i henhold til produktinformasjonen Frekvens: Ved behov

Stengeventiler

Orienter aktuelle personer om hvor de ulike stengeventiler befinner seg i bygget. I dette bygget er stengeventilene plassert som beskrevet i kapittelet om drift og vedlikehold. Her er også beskrevet hva ventilene betjener.

Armaturer og blandebatterier

Ta ut perlatoren i utløpstuten og rens denne. Frekvens: Halvårig

Dusjdører

Rengjøring med ripefrie vaskemidler Frekvens: Ved behov

Fordelerskap

Kaldt- og varmtvann ved lekkasje - steng hovedventilen under skapet. Kontakt rørlegger.

klosett Ved eventuell lekkasje dreneres vannet til sluk. Rengjøring med ripefrie vaskemidler
Frekvens: Ukentlig

Gulvsluk Ta av risten. Rens vannlåsen. Hvert halvår eller ved behov.

Vedlikeholdsråd

Blandebatterier

Rengjør produktet med en myk klut og lunkent vann. Unngå alkaliske, syrekalkende eller slipende rengjøringsmidler.



Brunstad rørservice

Levert utstyr og matriell

Lekkasjestopper/waterguard

<https://nrfdatabasen.no/produkt/5648184/Monteringsanvisning>

Lekkasjesikring kjøkken:

Waterguard Smart stop med strømkutt

Tappevann:

Uponor Rør I rør tappevannsystem

Avløpssystem:

Pipeline Smartline innomhus avløpsrør og -deler

Gulvsluk:

Joti k-sluk ø75 mm m/sideutløp i plast

Leira, 05.06.2022

Privat avtale for avløp, 106/249, - 106/148.

Gjelder for avløpsanlegg på Åbjørstølen 2923 Tisleidalen mellom Ole Martin Midthus og Alf Birger Brateng.

Her skal begge bruksnummer ha felles anlegg. Regningen for tømning skal sendes til Ole Martin Midthus, bruksnummer 249. Fordelingen er: 2/3 for bruksnummer 249 og 1/3 for bruksnummer 148.

Ole Martin skal sørge for innkjøp og nedsetting av tank og rør, samt. halvparten av utgiftene til spredeanlegget. Alf Birger skal betale halvparten av utgiftene til spredeanlegget. I tillegg skal Alf Birger betale mellomlegg for større tank, fra 4 kubikk til minimum 5 kubikk, som prosjekteringen viser. Vedlikehold fordeles som for tømning.

Rør fra tank til spredegrøft må legges i rør som ligger under veien til løe. Det må også isoleres på grunn av fjell og brøyting.

Tanken kan plasseres på bruksnummer 148 sin grunn, og må ligge slik at rør fra begge eiendommene har naturlig fall inn i tanken. Terrenget rundt tanken må planeres uten store søkk, slik at det kan brukes til slåttemark som før. Dette gjelder også rør fra tank og spredegrøft. Det må være minimum 40 cm overdekking av rør og spredegrøft.

Dato:

4/7 - 2022

Underskrift:

Alf Birger Brateng

Alf Birger Brateng

Ole Martin Midthus

Ole Martin Midthus

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Sendt: tirsdag 30. september 2025 15:00
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: SV: Rekvisisjon info privat slamanlegg Lakkerata 154

Hei!

Her er det registret en 7 m³ slamavskiller, som er felles mellom Lakkerata 154 og Lakkerata 152. Det er ikke blitt tømt før. Men skal tømmes hvert fjerde år med avvanningsbil. Første tømming er satt til 2026.

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: tirsdag 30. september 2025 14:46
Til: Helene Wolla <helene@VKR.no>
Emne: Rekvisisjon info privat slamanlegg Lakkerata 154

Hei.

Vårt firma har for salg Lakkerata 154 – gnr 106 bnr 249 i Nord-Aurdal kommune, tilhørende Ole Martin Midthus.

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

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 1. oktober 2025 11:44
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - Lakkegata 154

Hei,
Her har det ikke vært tilsyn.
Forventet årsforbruk: 10000 kWh

Mvh
John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

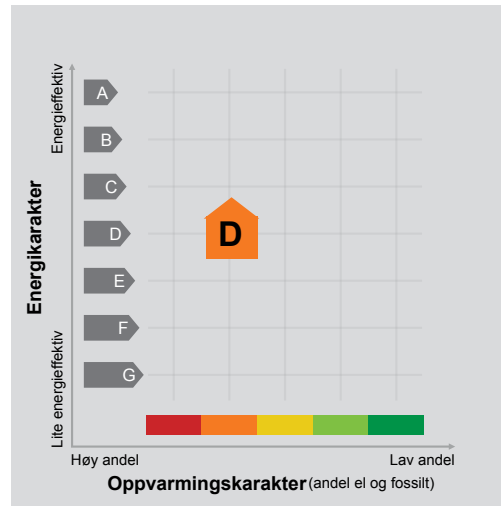
Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS. Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 30. september 2025 14.37
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk - Lakkegata 154

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

| | | | |
|----------------|--------------------|------------|------------|
| Vår referanse: | Vår saksbehandler: | Telefon: | Vår dato: |
| 1201250146 | Tove Berg | 906 05 487 | 30.09.2025 |

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse | Lakkergeta 154 |
| Postnummer | 2923 |
| Sted | TISLEIDALEN |
| Kommunenavn | Nord-Aurdal |
| Gårdsnummer | 106 |
| Bruksnummer | 249 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 301138152 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-96280 |
| Dato | 24.03.2025 |
| Innmeldt av | Sivil Ingeniør Marius Bakken AS |



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Skatteetaten

Dato
30.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 106 Bnr 249 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lakkegata 154, 2923 TISLEIDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 19 132

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 249 i 3451 NORD-AURDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.11.2025 kl. 11.48

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.11.2025 kl. 11.46

Adresse (r) :

Gateadresse: **Lakkergeta 154**

Gatenr: **1171**

Kommune: **NORD-AURDAL**

Postkrets: **2923 TISLEIDALEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/763818-1/200 22.09.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 150 000
Omsetningstype: Fritt salg
MIDTHUS OLE MARTIN
FØDT: 29.05.1981

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1385137-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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:

2022/877569-1/200 10.08.2022 **PANTEDOKUMENT**
14:05
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1042852-1/200 19.09.2022 **** MASSETRANSPORT**
13:05
FRA: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161

TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1385137-1/200 12.11.2025 **PANTEDOKUMENT**
10:28

Beløp: NOK 3 960 000
Pantøver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1385137-2/200 12.11.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
10:28 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1987/546-1/21 06.02.1987 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3451 GNR: 106
BNR: 148

2020/505985-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 0542 GNR: 106 BNR: 249

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Lakkegata 154

Høyde over havet

856 m



Offentlig transport

Lakkegata 16 min
Linje 139, 304 1.5 km

Avstand til byer

Fagernes 19 min

Gjøvik 1 t 28 min

Oslo 2 t 45 min

Ladepunkt for el-bil

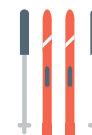
Pardisvegen 16 7 min

Uno-X Leira 13 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.5 km
- 772 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Valdres Alpinsenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Heia Merket 11 min

Valdres Golfklubb 12 min

Fagernes kulturhus 18 min

Valdres Folkemuseum 19 min

Reinli Stavkyrkje 23 min

Sport

Vestringsbygda idrettsanlegg 11 min
Ballspill, fotball 10.6 km

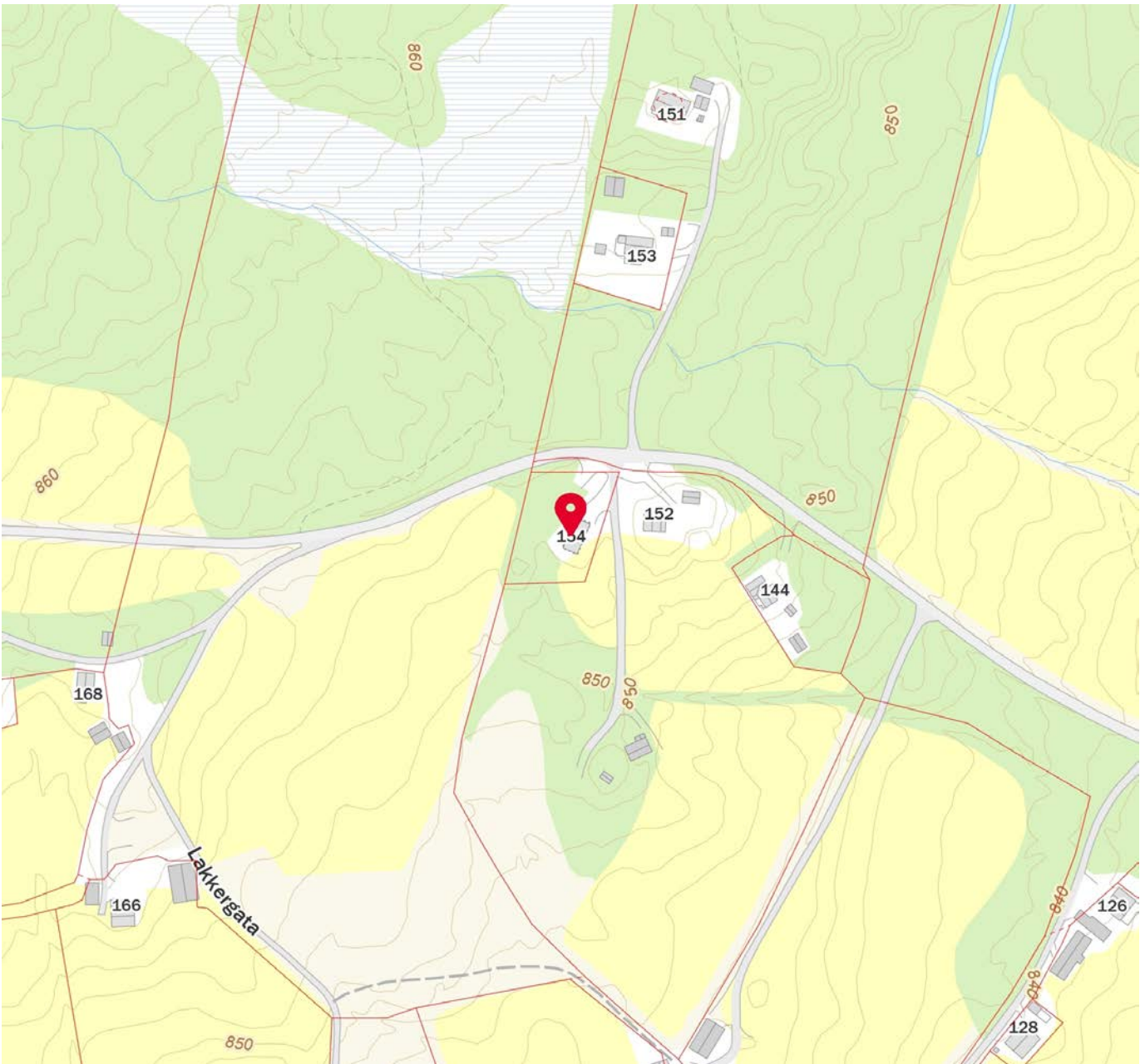
Leirali gymsal 13 min
Aktivitetshall 13.5 km


Valdres Treningssenter 18 min

Dagligvare

Joker Fjellbu 6 min

Kiwi Leira 13 min



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 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 tunerene/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Lakkegata 154
2923 TISLEIDALEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld**Telefon:** 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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