

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kristjana Berg

Mobil 412 69 618

E-post kristjana.berg@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 55 000,-
Total inkl. omk.: Kr 2 255 000,-
Selger: Jonny Solberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 64/84 kvm
Tomtstr.: 2091.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 38
Oppdragsnr.: 1201240111

Trivelig eiertomt med gode solforhold og nydelig utsikt mot Mellene, ca. 980 moh. Uthus.

Denne eiendommen ligger usjenert og solrikt til i naturskjønne omgivelser ca. 980 moh, nær Vaset. Her kan en nyte klar, frisk fjellluft i rolige omgivelser med flott utsikt mot fjellene Rundemellen og Skarvemellen. Hytta er det perfekte utgangspunktet for turopplevelser og aktiviteter. En romslig overbygd terrasse mot sør på 19m² med adgang til det fine uteområdet og skogen rundt hytta som er et flott sted for frilek og moro.

Hytta har stue og kjøkken i åpen løsning. En nyere vedovn er plassert midt i rommet med pipe kledd med skifer bruddheller. Lekkert og moderne kjøkken fra IKEA med ny gassovn og platetopp oppført i 2022. Tre soverom og enkelt hyttebad.

Eiet inngjerdet tomt med bebyggelse bestående av hytte, uthus og aggregathus.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	60
Kommunal informasjon	67
Informasjon om strøm	91
Bekreftelse på formuesverdi	92
Målebrev	93
Energiattest	95
Grunnbok og tinglyst dagbok	96
Nabolagsprofil	100
Budskjema	110

Om Einarsetvegen 591

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 30 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Bod.

Aggregatthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Aggregatrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i aggregatrom er målt til 1,6 kvm, medtatt som 2 kvm i arealoppsett.

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang 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 begrensninger 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

2091,8 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig eiertomt beliggende i svakt skrående terreng ved lauv/barskog ca 980 m.o.h.

Tomta er opparbeidet med gress/natureng rundt hytta og uthuset, ellers naturtomt.

Tomta er inngjerdet.

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 grenselinjene blå, middels nøyaktige.

Tomtegrensene kan dermed avvike ved nøyaktig oppmåling.

Beliggenhet

Eiendommen har flott beliggenhet på Einarset i naturskjønne omgivelser. I åpne og frie omgivelser med nydelig utsikt til Rundemellen og Skarvemellen kan du her nyte gode dager i klar, frisk fjellluft. Eiendommen ligger ca. 980 moh, i et område med spredt hyttebebyggelse, samt en del stølsbebyggelse. Hva er vel bedre enn å nyte roen i solrike og fredelige omgivelser med nærhet til naturen? Hytta er også et perfekt utgangspunkt for turer og aktiviteter.

Området har et flott og variert turterreng. Sommerstid er det mange muligheter for både fotturer og sykkelture. En tur til Synet, Gomobu, Grønsennkipa, Langeberget, Valjern eller Brattåsen vil alle gi fine naturopplevelser i flott Valdresnatur. På 'stølsvidda', fjellplatået mellom Valdres, Hallingdal og Hemsedal, er det flotte turmuligheter på stølsveger og stier. Her er det fortsatt et aktivt stølsliv som man kan besøke.

Vinterstid er det oppkjørte skiløyper ca. 2 km fra eiendommen. Disse er en del av et omfattende løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. For den som ønsker alpint er Vaset Skiheiser et hyggelig sted for hele familien. Hytta ligger ca. 13 km fra alpinsenteret som har 3 heiser, 9 nedfarter og et 100 m barnetrekk. Her er det også snøkanoner, belysning og kafe. Området passer godt for nybegynnere og middels gode alpinister - hele familien kan ha det trivelig i bakken. Det er også åpen heis onsdager i en periode på vinteren med kveldskjøring. Om noen ønsker større utfordringer kan en følge Panoramavegen innover fjellet og fortsette videre over til Lykkjø og Hemsedal, ca. 1 times kjøring.

Fra eiendommen ligger Vasetsenteret ca. 11 km unna med en innbydende Jokerbutikk med et imponerende utvalg av dagligvarer og mange lokale kvalitetsprodukter. Butikken er åpen syv dager i uka, året rundt, og har et meget godt servicetilbud. Nær Vasetsenteret ligger også Intersport, med et godt utvalg av sesongens varer. Etter aktive dager ute i naturen kan en gjerne nyte et godt måltid i hyggelige omgivelser på Gomobu Fjellstue, tradisjonsrike Vasestølen eller Sekskanten Pub og Kro.

Adkomst

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

Vinterstid er det timeskjøring på Einarsetvegen. Opp hver hele time inn til hytteområdet, eks. 12.00. Utkjøring hver halve time, eks. 12.30.

Eiendommen er merket "Aktiv - Til salgs".

Bebyggelsen

Hytte, uthus og aggregathus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under 'Byggemåte' er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 2004

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Fundamentert med enkel løsning av lettlinkerblokker og betong på grunn.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over åpent og luftig kryprom.

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

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av stål/aluminiumplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i tre ramme, enkelte 2-lags isolerglass vindu.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre/gang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 19 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVEDIG

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

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

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Elementpipe i lettlinker, innvendig forblendet med skifer bruddheller på pipe og brannmur.

Pusset utførelse på pipe over tak, montert fotbeslag i overgang yttertak.

Montert vedovn med fliser på gulv under oven.

Innvendig har fritidsboligen heltredører

Uthus:

Byggeår: 2003

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Uthus med bod/lager/redskapsbod. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med stålplater.

Fundamentert med enkel løsning av lettlinkerblokker.

Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer med et-lags glass i tteramme.

Innvendig vannfast plater på gulv, ellers uinnred.

Aggregathus:

Byggeår: 2004

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Aggregathus er oppført i bindingsverk kledd med liggende falset kledning.
Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel av lettklinker. Saltakkonstruksjon med sperre, tekket med stålplater. Plassbygd dør.
Innvendig isolert for støydemping og avtrekk.

Sammen drag selgers egenerklæring

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Gulvet er jekket opp og reparert pilar.

Tilleggs kommentar:

Nytt kjøkken + vedovn ble montert av Hurdal Bygdeservice v/Jan Erik Solberg i 2022.

Se også vedlagte egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, gang, kjøkken/stue, bad og tre soverom.

Terrasse.

Uthus:

Bodrom.

Aggregat hus:

Aggregatrom.

Standard

Denne eiendommen ligger usjenert og solrikt til i naturskjønne omgivelser ca. 980 moh, nær Vaset. Her kan en nyte klar, frisk fjellluft i rolige omgivelser med flott utsikt mot fjellene Rundemellen og Skarvemellen, samt nærområdet.

Hytta har en romslig overbygd terrasse mot sør på 19m² med adgang til det fine uteområdet og skogen rundt hytta som er et flott sted for frilek og moro. Her kan en kose seg med kaffekoppen eller famle familien til hyggelige stunder og gode måltider ute i det fri.

Inne i hytta er det koselige rom med trepanel på vegger og himling, og gulv belagt med lakkerte heltregulv. Med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, oppleves hytta lys og luftig. Rommet er praktisk inndelt slik at man lett kan møblere med to sittesoner. Rommet har raustet himling, og flere vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Stua har god plass til koselig sofakrok og et større spisebord som begge gir en fin ramme for hyggelige måltider og andre familieaktiviteter. Utgang til terrasse fra stue.

Lekker og moderne kjøkken fra IKEA med ny gassovn og platetopp oppført i 2022. Kjøleskap fra 2024. Kjøkkenet har grå innredning i malte folierte plater med over- og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål, vann fra dunk/beholder med 12v pumpe tilknyttet kran. Kjøkkenet er lyst og trivelig, med god oppbevaringsplass og alt som skal til for å kunne tilberede og servere gode måltider til venner og familie.

En nyere vedovn er plassert i den åpne stue/kjøkken løsningen og gir en hyggelig atmosfære og sørger for god varme i rommet på kalde dager. Hva er vel bedre enn å sette seg ned nær peisflammen etter en lang dag ute i frisk luft og flott natur? Pipa er kledd med skifer brudheller, og fremstår som et eget møbel i stuen.

Med hele tre soverom er det god plass til store og små. Et litt større soverom som passer godt til foreldresoverom, et litt mindre soverom med køyeseng og ett innredet med enkelseng.

Enkelt hyttebad med servantskap, bido og dusjkabinett. Hyttebadet er ikke bygd som fullverdig våtrom, så bruk av vann må skje med forsiktighet. Opplegg vann til servant og dusj fra dunk/beholder med 12v pumpe.

Hytta har også liten entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

På tomten står det et uthus med lagringsplass til alt en trenger av utstyr, for eksempel ski, sykler, grill med mer.

Hytta har et eget bygg på tunet til forskning av strøm fra aggregat, da det ikke er strøm i nærområdet. I tillegg til solcelleanlegg har hytta et selvstartende aggregat fra 2022 som skal medfølge, men fjernstyring og styring via telefon.

Legger du inn et besøk på Einarsetvegen 591, vil du kunne kjenne på stillhet omringet med vakker natur og utallige turmuligheter – alle årstider.

—

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

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Ansees med restlevetid og ikke tiltaksbehov.

Nedløp og beslag, TG2

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:
- Manglende snøfanger i gangsoner.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende falsset bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)

Tiltak

- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Vinduer, TG2

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme, enkelte 2-lags isoleringsglass vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer er fra byggeår i koblet glass, preget av slitasje i karm og må påregnes vedlikehold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Overbygd terrasse på 19 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Skjevhet i rakkverk ved inngangsparti, utsig ved sideforskyning og lokale tiltak anbefales.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 25 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med skifer brudheller på pipe og brannmur. Pusset utførelse på pipe over tak, montert fotbeslag i overgang yttertak. Montert vedovn med fliser på gulv under oven. For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sotluke er plassert lavt i henhold til krav om høyde til gulv, men ansees ikke som tiltaksbehov da det er ubrennbar materiale utenfor. Forblending ansees utført av ufaglært.

Krypkjeller, TG2

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over åpent og luftig kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bemerket åpen isolasjon og anbefaler tetting av stubbeloft.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Innvendige dører, TG2

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Spesialrom

1. etasje > Bad

Overflater og konstruksjon, TG2

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert biotoalett med lufting ut yttervegg, servant og dusjkabinett, servantskap i folierte plater med underskap og overskap med speil. Vannopplegg til dusj og servant med vann fra dunk/beholder, tilknyttet 12v pumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet er konstruert som et enkelt badrom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamentert med enkel løsning av lettlinkerblokker og betong på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dette er en risikokonstruksjon med henhold fukt påkjenninger og bevegelser fra telesetninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet da fundament går uavhengig av hverandre. Det ble registrert avvik på befaring, men det er foretatt tiltak med ekstra bærebjelker under gulvkonstruksjonen etter befaring og avvik er derfor medtatt utført/lukket i rapporten. (forutsettes tilstrekkelig utførelse) Men må hensyntas at bærepunkt ikke har samme grunnforhold og bør vurderes.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert med alt av innbo og løsøre, med unntak av 3 bilder, kopper og bestikk. Personlige eiendeler vil bli fjernet.

Selvstartende aggregat med appstyring medfølger.

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

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

Hvitevarer

Hvitevarer på eiendommen medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Tilfredstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikrings-selskap

Frende

Polisnummer

1262566

Diverse

Grug informerer følgende om muligheten til å koble seg på strømmettet:

Anlegget er lokalisert i et område der strømmettet ikke er utbygd. Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 1.400.000,-

Se vedlegg i salgsoppgave.

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 iht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur.

Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisport.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.

Energj

Oppvarming

Vedfyring.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,00.

Feiegebyr pr år: kr. 360,00.

Eiendomsskatt pr. år: kr 1.055,45.

Info formuesverdi

Kr. 235.284,- pr. 2022

Andre utgifter

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

I tillegg må man ifølge selger påberegne utgifter til:

Bomavgift kr. 50,- pr. tur, eller årskort kr 800,-.

Brotying inkl. vedlikehold av vei, Einarsetvegen: kr 2.200,-.

Brotying privat vei inn til hytta: ca. kr 1.000,- (avhengig av antall turer).

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 38 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.

3451/53/38:

06.10.1997 - Dokumentnr. 3924 - Bestemmelse om veg

Plikt til å delta i vedlikehold av veg
Rettt for bnr 1 til å benytte veien
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1993 - Dokumentnr: 1035 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenheten opprettet fra:
Knr:3451 Gnr:53 Bnr:1

17.03.1993 - Dokumentnr: 1035 - Målebrev
AREAL: 2093 M2

01.01.2020 - Dokumentnr: 665837 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0542 Gnr:53 Bnr:38

25.08.1998 - Dokumentnr: 3177 - Bestemmelse om veg
Retttighet hefter i: Knr:3451 Gnr:53 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hytte og uthus på eiendommen datert 24.05.2004.
Kopi av ferdigattest fritidsbolig følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Vedovn og kjøkken i 2022 jmf egenerklæring
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik i areal av bygningen da det er byggemeldt 26 kvm og målt til 18 kvm på befaringsstidspunkt.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde? Nei

Aggregatthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger/plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel fra felles privat vei via trebru over/med naboeiendom (foreligger bruksrett og anleggelse av vei over naboeiendom jmf skjøte).

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann fra bekk benyttes vannledning med elvestad/ varmekabel og kran til ytterveg tilkoblet pumpe og aggregatstrøm. Drikkevann hentes i ile i området.

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til plassbygd kum med leca og sand til terreng. Toalettløsning med bioto i hytte.

Jfr. Forurensningsforskriften kap. 12 oppfattes ikke små innvendige beholdere/tanker på 20-25 liter som innlagt vann.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse, jf. forurensningsloven § 8 tredje ledd.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner:

Id: 0542K020

Navn: AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN 2014 - 2024

Platype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.09.2014

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

Planbestemmelser_kommuneplan.pdf

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til meglar.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Sørspissen av tomten ligger innunder aktsomhetsområde for flom.
- Eiendommen har verneskog mot fjell. Dette kan gi plikt til å forhåndsmelde eventuelt skogoppsynet om hogst på eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
55 000 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

55 000 Omkostninger totalt

70 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 255 000 Totalpris, inkl. omkostninger

2 270 100 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 272 900 Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 000

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 budgivning.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølperforsikring 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 advokat hjelp 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 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 300,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 2,20 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig meidler

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

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

Salgsoppgradedata

12.09.2024



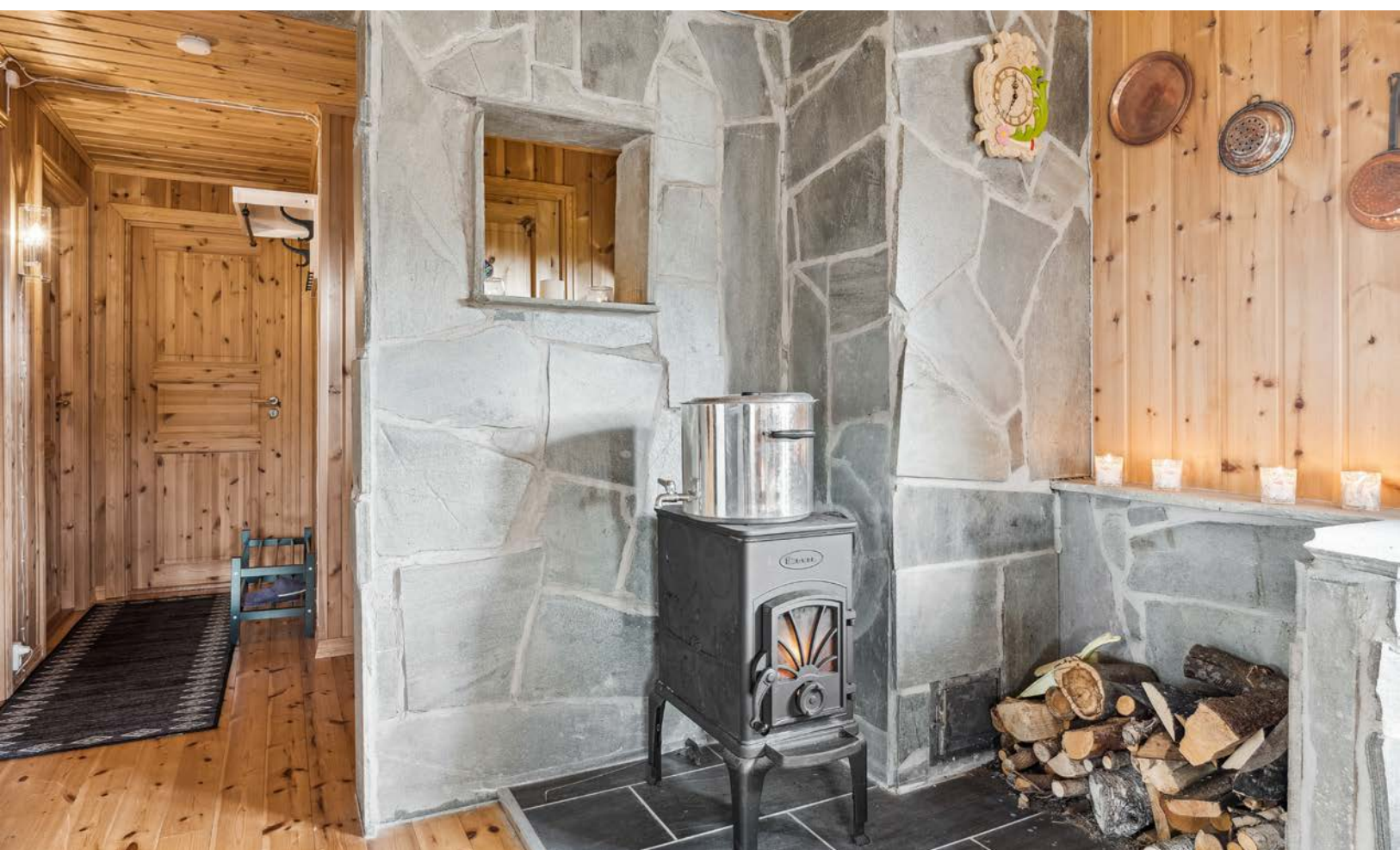


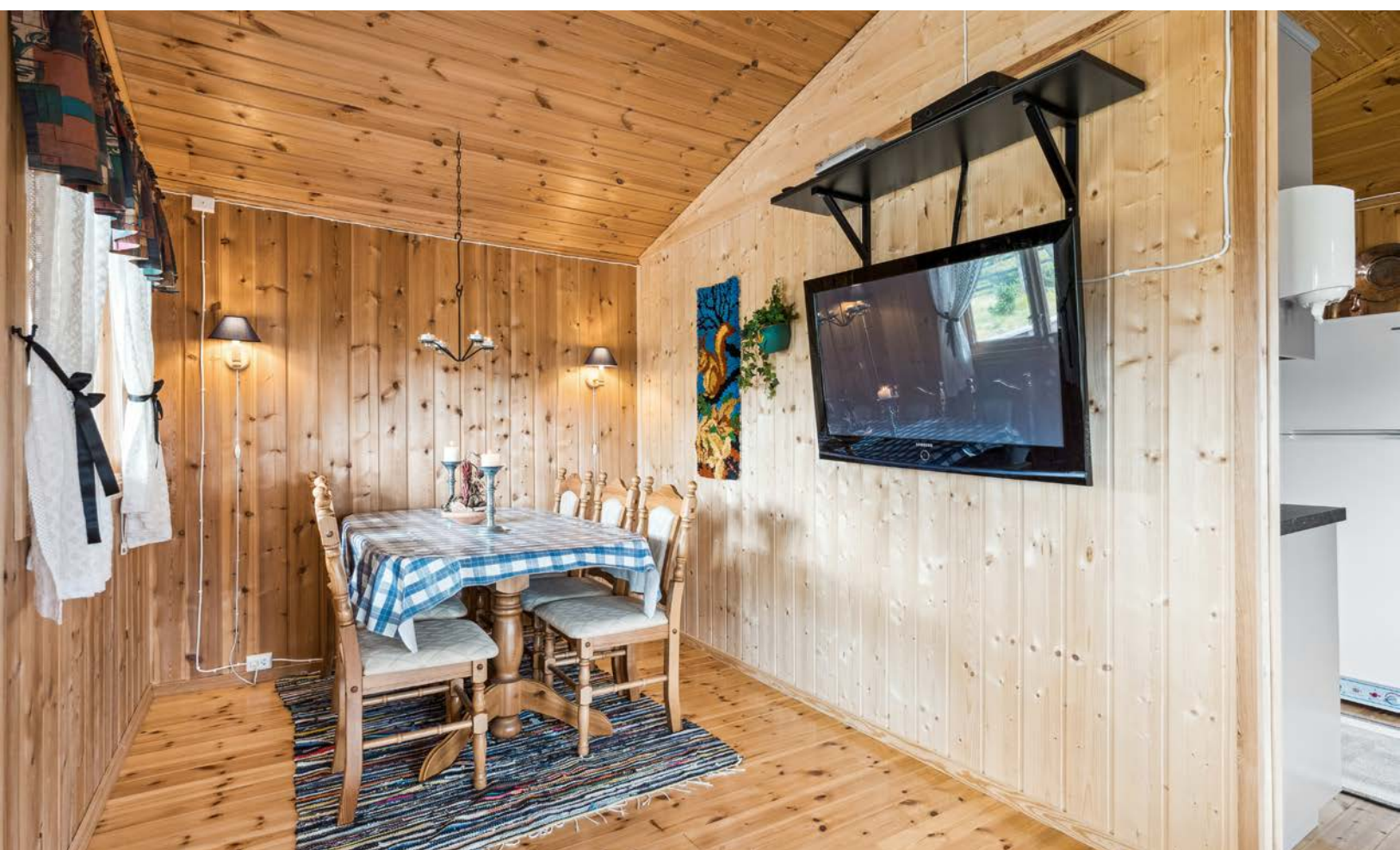
Velkommen inn!

















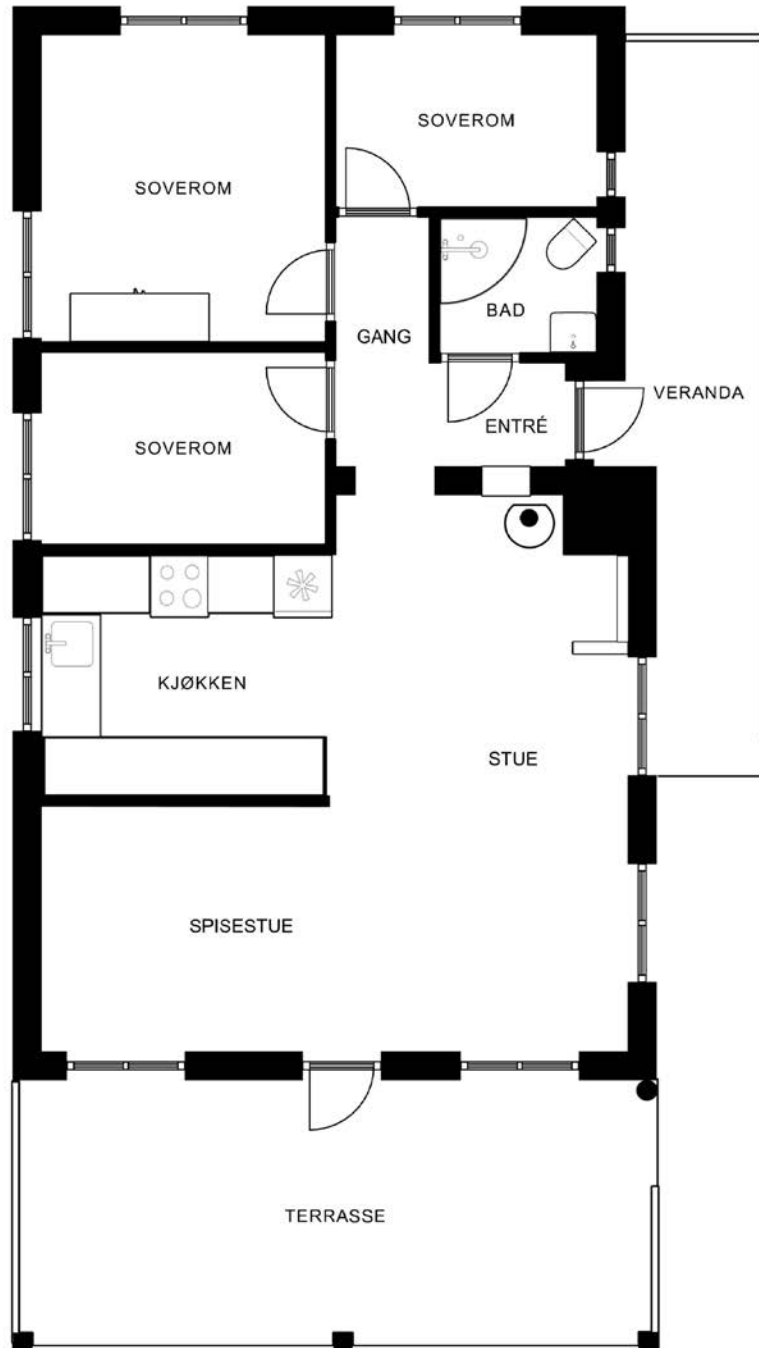








Plantegning







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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Einarsetvegen 591, 2918 ULNES
-  NORD-AURDAL kommune
-  # gnr. 53, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 11138-1516

Referansenummer: EG6178

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024333



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Einarset mellom fjellet Synet og Gomobu i Nord Aurdal kommune. Beliggende usjenert med gode solforhold og utsikt til område og Mellene. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til nærbutikk, restauranter og alpinbakke på Vaset er 11 km, avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 19 km.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, uthus og aggregathus.

Fritidsboligen har en god tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Ikke innlagt strøm, vann eller avløp/kloakk.

Vann fra bekk benyttes vannledning med elvestad/varmekabel og kran til yttervegg tilkoblet pumpe og aggregatstrøm. Drikkevann hentes i ihle i området. Avløp for gråvann/vaskevann til plassbygd kum med leca og sand til terreng. Toalettløsning med biodo i hytte.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1999 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringsstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Avvik som er påvist skyldes generelt som følge av utidsmessigheter, bruksslitasje og anbefalinger. Se rapport for ytterligere opplysninger

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert. Fundamentert med enkel løsning av lettklinkerblokker og betong på grunn.

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over åpent og luftig kryprom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende falsset bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme, enkelte 2-lags isolerglass vindu.

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre/gang. Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Overbygd terrasse på 19 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.

Vegger er kledd med trepanel.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med skifer bruddheller på pipe og brannmur.

Pusset utførelse på pipe over tak, montert fotbeslag i overgang yttertak.

Montert vedovn med fliser på gulv under ovn.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål, vann fra dunk/beholder med 12v pumpe tilknyttet kran. Hjørnekarusell. Enkelte overskap med glassdører. Integrerte hvitevarer med gasskomfyr og koketopp. Plater med flisetterligning mellom benk/overskap. Opplegg for propan til kjøkken for komfyr, koketopp og kjøleskap tilknyttet skap plassert på soverom, anbefales skap føres på yttervegg. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert biotoalett med lufting ut yttervegg, servant og dusjkabinett, servantskap i folierte plater med underskap og overskap med speil. Vannopplegg til dusj og servant med vann fra dunk/beholder, tilknyttet 12v pumpe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med vedfyring.

Solcelleanlegg med regulator, batteri og omformer er plassert i soverom. Opplegg fra aggregat med lading. Solcellepanel på yttervegg.

Brannslukningsapparat og røykvarsler plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i svakt skrående terreng ved lauv/barskog ca 980 m.o.h. Inngjerdet.

Uthus med bod/lager/redskapsbod. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med takstoler, tekket med stålplater. Fundamentert med enkel løsning av lettklinkerblokker. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer med et-lags glass i treramme. Innvendig vannfast plater på gulv, ellers uinnred.

Aggregathus er oppført i bindingsverk kledd med liggende falsset kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel av lettklinker. Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med stålplater. Plassbygd dør. Innvendig isolert for støydemping og avtrekk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik i areal av bygningen da det er byggemeldt 26 kvm og målt til 18 kvm på befaringstidspunkt.

Aggregathus

- Det foreligger ikke tegninger

Forligger ikke plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

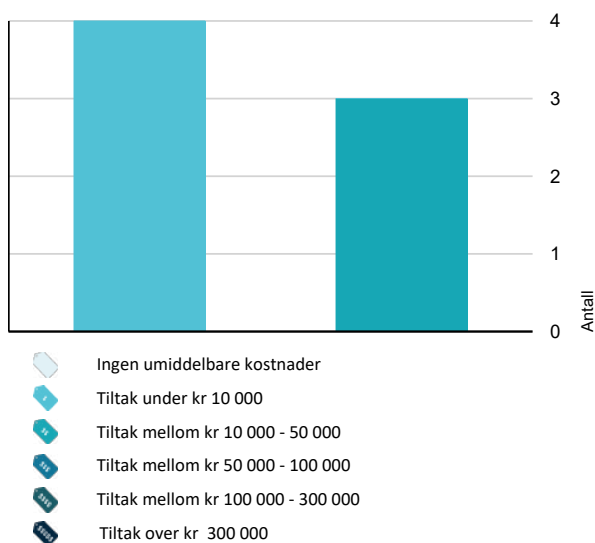
Sammendrag av boligens tilstand

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 53/38 i Nord Aurdal kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Bad > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Igangsettelsestillatelse gitt i 1999,
ferdig i 2004 og ferdiggattest i 2004.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og oppføring av vegg mellom kjøkken og spisestue
2022	Modernisering	Vedovn
2022	Modernisering	Montert aggregat som skal medfølges, fjernstyring og styring via telefon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ansees med restlevetid og ikke tiltaksbehov.

Nedløp og beslag

Montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende snøfanger i gangzone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. (ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner, må hensyntas)

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter. Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent og anbefales nærmere undersøkelse. Mangler netting i gesims, anbefaler tiltak.

Vinduer

Koblede 1+1-lags vinduer i treramme, enkelte 2-lags isolerglass vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er fra byggeår i koblet glass, preget av slitasje i karm og må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Slitasje i karm

📌 TG 1 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt, adkomst til entre/gang.
Terrassedør av tre med glassfelt, adkomst til stue.

📌 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 11 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Overbygd terrasse på 19 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevhet i rekkverk ved inngangsparti, utsig ved sideforskyvning og lokale tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjevhet i rekkverk



Vridning i bærebjelker, jmf eier foretatt lokale tiltak og nærmere undersøkelse anbefales

INNVENDIG

📌 TG 1 Overflater

Gulv er belagt med lakkerte heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, raustet i stue/kjøkken.

Normal slitasjegrad utifra alder.

📌 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 25 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📌 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, innvendig forblendet med skifer bruddheller på pipe og brannmur. Pusset utførelse på pipe over tak, montert fotbeslag i overgang yttertak. Montert vedovn med fliser på gulv under oven.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke er plassert lavt ihenhold til krav om høyde til gulv, men ansees ikke som tiltaksbehov da det er ubrennbart materiale utenfor. Forblending ansees utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Krypkkjeller

Trebjelkelag med stubbeloft av trefiberplater over åpent og luftig kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bemerket åpen isolasjon og anbefaler tetting av stubbeloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål, vann fra dunk/beholder med 12v pumpe tilknyttet kran. Hjørnekarusell. Enkelte overskap med glassdører. Integreerte hvitevarer med gasskomfyr og koketopp. Plater med flisetterligning mellom benk/overskap. Opplegg for propan til kjøkken for komfyr, koketopp og kjøleskap tilknyttet skap plassert på soverom, anbefales skap føres på yttervegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via veggventil eller åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Bad har tregulv, trepanel på vegger og himling. Montert biotoalett med lufting ut yttervegg, servant og dusjkabinett, servantskap i folierte plater med underskap og overskap med speil. Vannopplegg til dusj og servant med vann fra dunk/beholder, tilknyttet 12v pumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er konstruert som et enkelt baderom uten innlagt vann og er ikke å betrakte som et fullverdig våtrom. Det er benyttet overflater som ikke tåler belastning av fukt, men rommet har og vil kunne fungere ved forsiktig bruk. Men må hensyntas at det er vann fra forbrukstank der lekkasje kan forekomme og nedtapping bør foretas ved avreise.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring.

Tilstandsrapport

TG 1 Solcelleanlegg

Solcelleanlegg med regulator, batteri og omformer er plassert i soverom. Opplegg fra aggregat med lading. Solcellepanel på yttervegg.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert, for kontroll anbefales tilsyn av elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsapparat og røykvarsler plassert i gang.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med enkel løsning av lettklinkerblokker og betong på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet da fundament går uavhengig av hverandre.

Det ble registrert avvik på befaring, men det er foretatt tiltak med ekstra bærebjelker under gulvkonstruksjonen etter befaring og avvik er derfor medtatt utført/lukket i rapporten. (forutsettes tilstrekkelig utførelse) Men må hensyntas at bærepunkt ikke har samme grunnforhold og bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

TG 0 Terrengforhold

Tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i svakt skrående terreng ved lauv/barskog ca 980 m.o.h. Inngjerdet. (enkel inngjerdet med ulik overflate/material)

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Igangsettelsestillatelse gitt i 1999, ferdig i 2003 ifølge eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus med bod/lager/redskapsbod. Oppført i bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltakkonstruksjon med takstoler, teknet med stålplater. Fundamentert med enkel løsning av lettklinkerblokker. Ytterdør av tre med glassfelt. Vinduer med et-lags glass i treramme. Innvendig vannfast plater på gulv, ellers uinnred.

Aggregathus



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Aggregathus er oppført i bindingsverk kledd med liggende falsket kledning. Fundamentert med støpt dekke av betong og sokkel av lettklinker. Saltakkonstruksjon med sperrer, teknet med stålplater. Plassbygd dør. Innvendig isolert for støydemping og avtrekk.

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?

Aralet 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 målbar 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.



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	64			64	30
SUM	64				30
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vedovn og kjøkken i 2022 jmf egenerklæring

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevne og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik i areal av bygningen da det er byggemeldt 26 kvm og målt til 18 kvm på befaringstidspunkt.

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:

Aggregathus

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Aggregatrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet. Målt til 1,6 kvm, medtatt som 2 kvm i arealoppsett.
Rombenevne og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Forligger ikke plantegninger og ikke kjent om det er avvik i bruk som krever byggemelding.

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	64	0
Uthus	0	18
Aggregathus	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Stian Hagen	Takstingeniør
	Jonny Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	53	38		0	2091.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Einarsetvegen 591

Hjemmelshaver

Solberg Jonny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Einarset mellom fjellet Synet og Gomobu i Nord Aurdal kommune. Beliggende usjeneret med gode solforhold og utsikt til område og Mellene. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett. Avstand til nærbutikk, restauranter og alpinbakke på Vaset er 11 km, avstand til Fagernes med alle fasiliteter er 19 km.

Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei, innkjørsel fra felles privat vei via trebru over/med naboeiendom (foreligger bruksrett og anleggelse av vei over naboeiendom jmf skjøte) og parkering ved hytte.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann fra bekk benyttes vannledning med elvestad/varmekabel og kran til yttervegg tilkoblet pumpe og aggregatstrøm. Drikkevann hentes i ihle i området.
(foreligger rett til å bore vann på naboeiendom jmf skjøte)

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Avløp for gråvann/vaskevann til plassbygd kum med leca og sand til terreng. Toalettløsning med biodo i hytte.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.
Jmf NVE aktsomhetskart ligger kun nedre del av eiendommen under aktsomhetsfare for flom.

Om tomten

Tomt med gress/natureng rundt hytte, ellers naturtomt i svakt skrående terreng ved lauv/barskog ca 980 m.o.h. Inngjerdet. (enkelt inngjerdet med ulik overflate/material)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2024		Gjennomgått	8	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.08.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	29.08.2024	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremlagt av eier, forutsett de byggeeldte	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG6178>

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 Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja


I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger: 

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse GULVET ER JEKKET OPP OG REPARERT PILAR
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på laktekking/talkrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger: 

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Nytt kjøkken + vedovn ble montert av
 HURDAL BYGDESERVICE v/ JAN ERIC SOLBERG ; 2022

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 selskapet 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.

Initialer selger: *S*

Initialer kjøper (ved oppgjørspopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 5/8-24

Sted FAGERNES

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 0-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 III. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	3717	Beregnet areal	2091.8
Etablert dato	10.09.1991	Historisk oppgitt areal	2093
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	53/38
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1991			53/1 (-2093), 53/38 (2093)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6759117.65	502006.33	0	Ja	2091.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBERG JONNY F261256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MORGEDALSVEGEN 39 0378 0378 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Einarsetvegen 591

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2918 ULNES	Kirkesogn	03100104 Ulnes
Grunnkrets	309 Hippe	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord-Aurdal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21225533		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	03.06.2004
2	21225541		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	03.06.2004

1: Bygning 21225533: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 03.06.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	59
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	59
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.04.1999	31.05.1999
Igangsettingstillatelse	31.05.1999	31.05.1999
Tatt i bruk	03.06.2004	09.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Einarsetvegen 591	H0101	53/38	59	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	59	0	59	0	0	0

2: Bygning 21225541: Garasjeth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 03.06.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.04.1999	31.05.1999
Igangsettingstillatelse	31.05.1999	31.05.1999
Tatt i bruk	03.06.2004	09.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	53/38	-	-	-	-	-

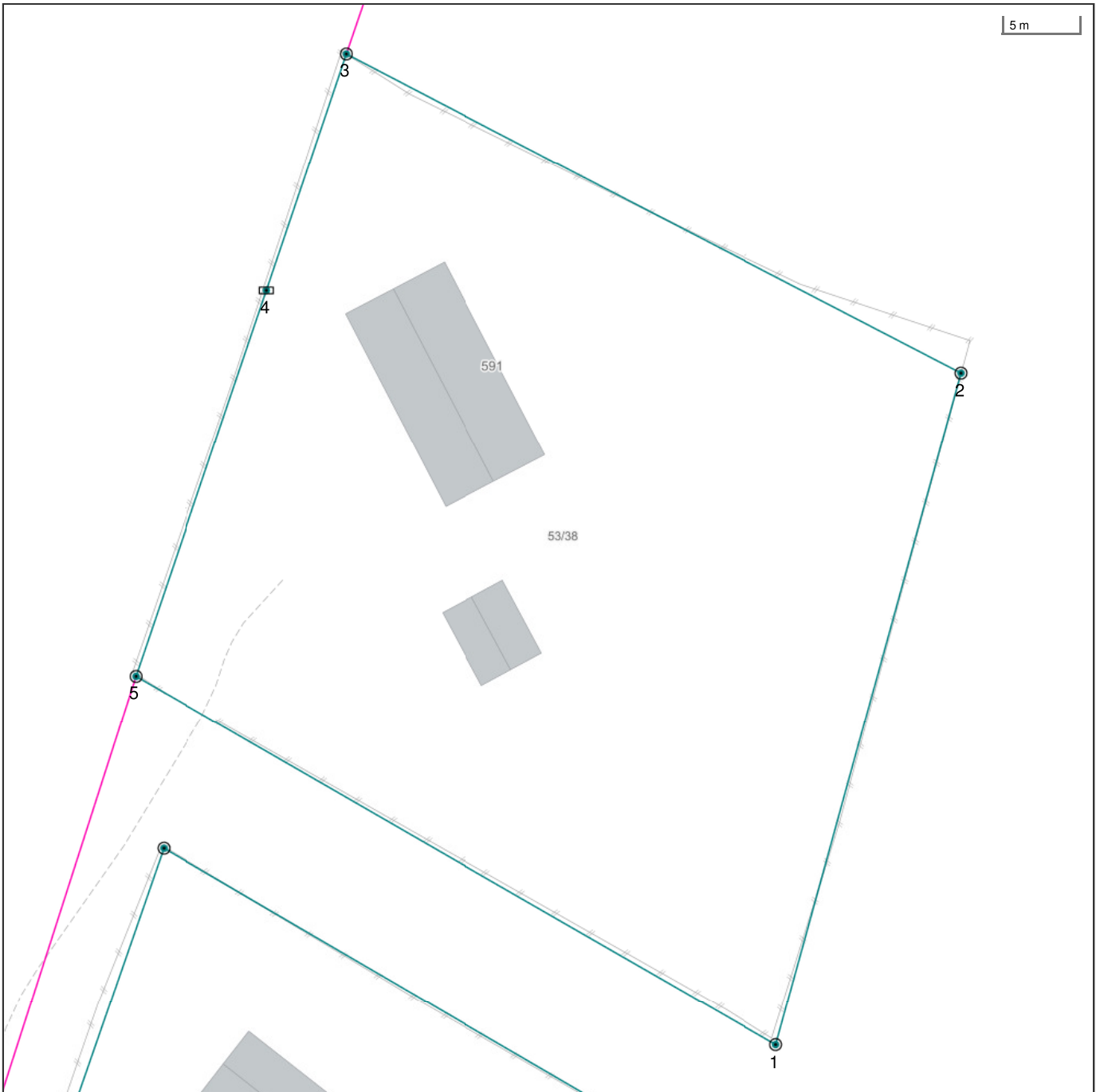
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3451 - 53/38//



5 m



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 091,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6759117,65	Øst	502006,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6759084,44	502020,75	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,10	
2	6759129,03	502033,01	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,24	
3	6759150,21	501992,15	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,02	
4	6759134,49	501986,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	16,59	
5	6759108,87	501978,16	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,05	



Nord-Aurdal kommune

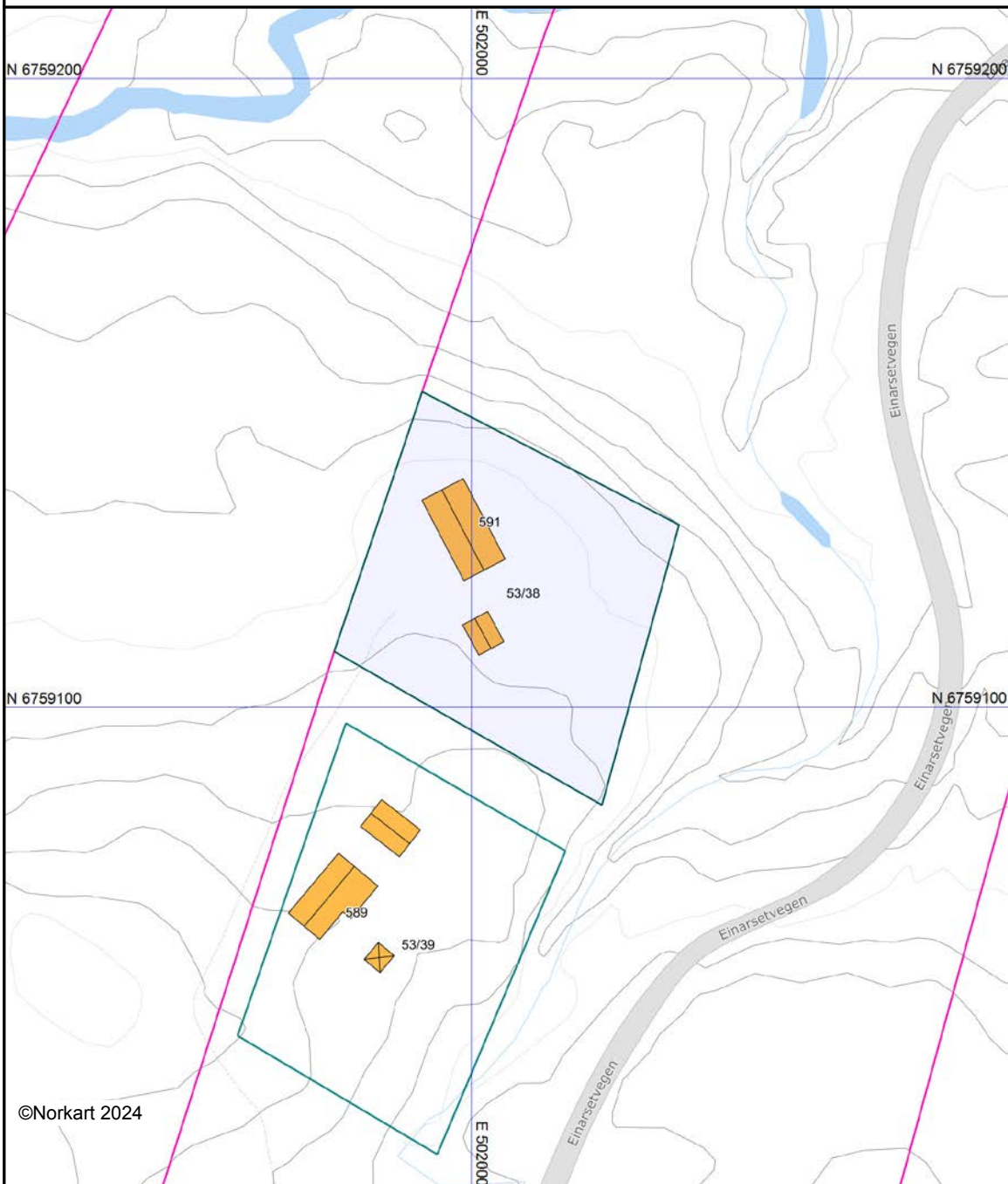
Grunnkart

Eiendom: 53/38
Adresse: Einarsetvegen 591
Dato: 06.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



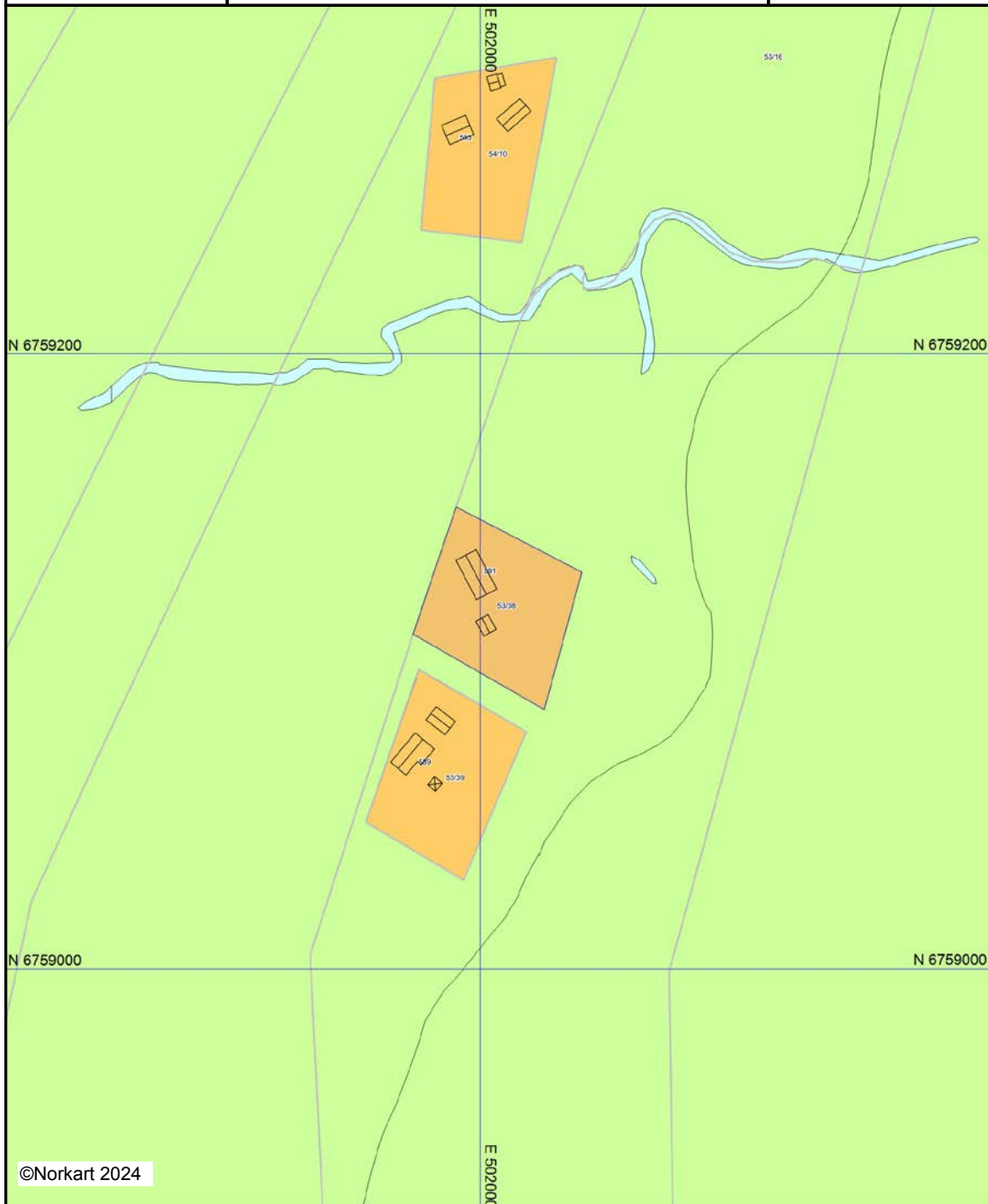
Nord-Aurdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 53/38
Adresse: Einarsetvegen 591
Utskriftsdato: 07.08.2024
Målestokk: 1:2000









UTM-32

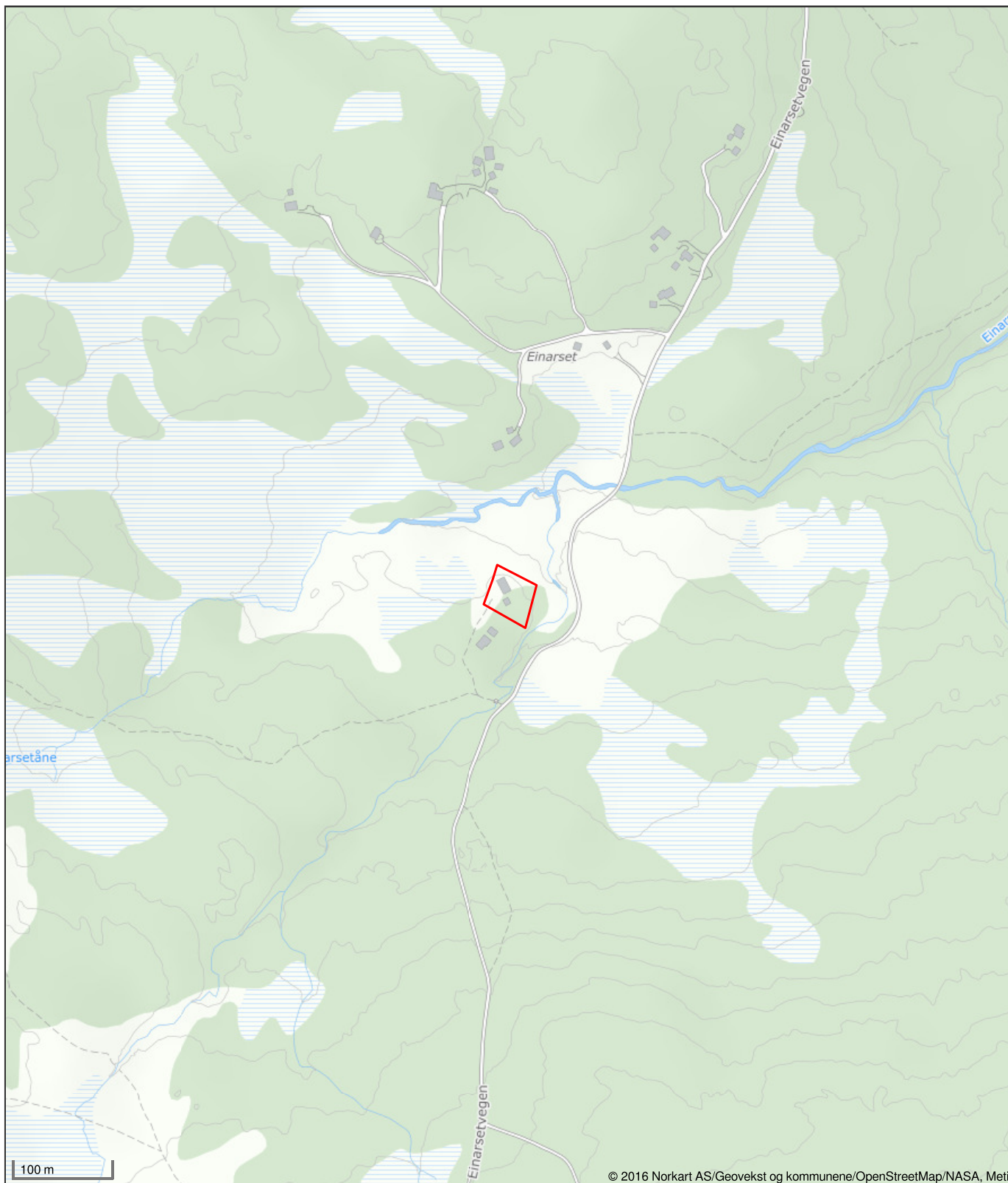


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
 Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende

Oversiktskart for eiendom 3451 - 53/38//



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.

Kommune Nord-Aurdal kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 §99 nr. 1
---------------------------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Siv.ark. Terje Solberg STREKEN ARK.GRUPPE Hegdehaugsveien 22 B 0167 OSLO	Tiltakshaver (navn, adresse) Jonny Solberg Morgedalsveien 39 0378 OSLO
--	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse EINARSET, Vestre Ulnes Heimås	Gnr. 53	Bnr. 38	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon Tiltakets/byggets navn Hytte og uthus på fritidseiendom Gitt hyttereg.nr: 3717
--

Vedtak fattet av Teknisk sjef	Vedtak dato 26.04.99	Saksnr. 43/1999
----------------------------------	-------------------------	--------------------

Dato sluttkontroll 24.05.04	Kontrollansvarlig Terje Solberg
--------------------------------	------------------------------------

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 § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).
	Ingen
	Vedlagt skilt nr: 3717 bes mont. på hovedhytta av tiltakshaver

Underskrift		
Sted Fagernes	Dato 03.06.2004	Stempel/underskrift Nord-Aurdal Kommune Gullik Skattebo

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einarsetvegen 591, 2918 ULNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 055,45 kr
Feiing	360,00 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Sum	3 470,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritidseiendom	263900 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 056,00 kr	527,80 kr
Fritids- og stølsrenovasjon	1 Hytte	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	1 078,75 kr
Årlig feiegebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
Årlig tilsynsgebyr fritidsbolig	1 Pipe	169,00 kr	1/1	0 %	169,00 kr	84,50 kr
				Sum	3 551,50 kr	1 775,55 kr

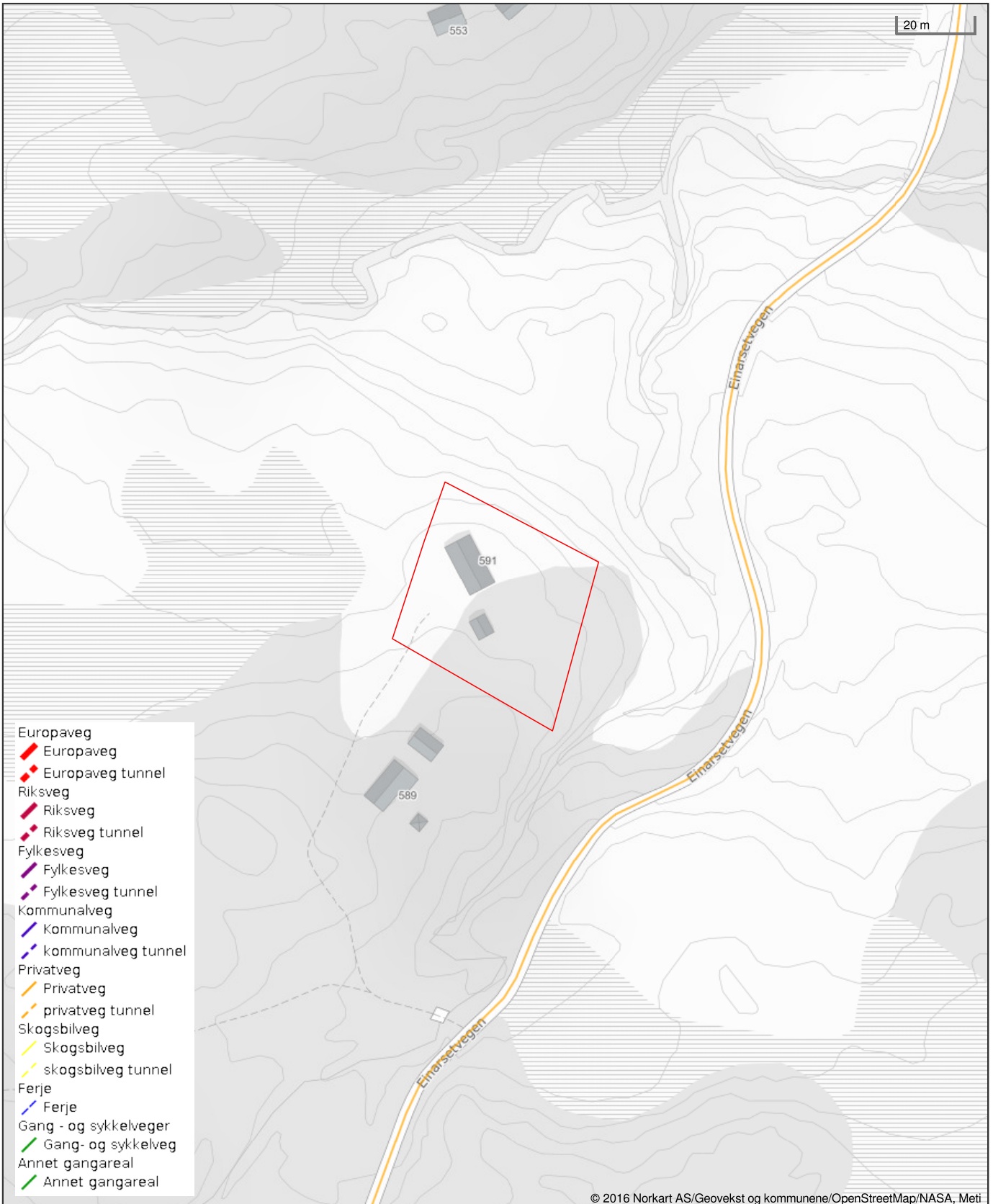
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3451 - 53/38//



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: 06.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einarsetvegen 591, 2918 ULNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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: 06.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Nord-Aurdal Brannvesen

Opplysning til eiendomsmegler

Gårdsnr:	53	Bruksnr:	38	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Einarsetvegen 591, 2918 Ulnes						

Skorstein og ildsted

Det er ikke registrert, tilsyn eller feiing på denne adressen.

Nedgravd oljetank

Det er ikke registrert oljetank på tomten.

Ref:

Nils Eirik Sogn Espeseth

Brannforebygger

Nord-Aurdal brannvesen



Nord-Aurdal kommune

Adresse: Boks 143, 2901 Fagernes

Telefon: 61 35 90 00

Utskriftsdato: 06.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Aurdal kommune

Kommunenr.	3451	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einarsetvegen 591, 2918 ULNES								

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 2 092 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Eiendom	3451 53/38		
Utskriftsdato	06.08.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

7 Berørte datasett

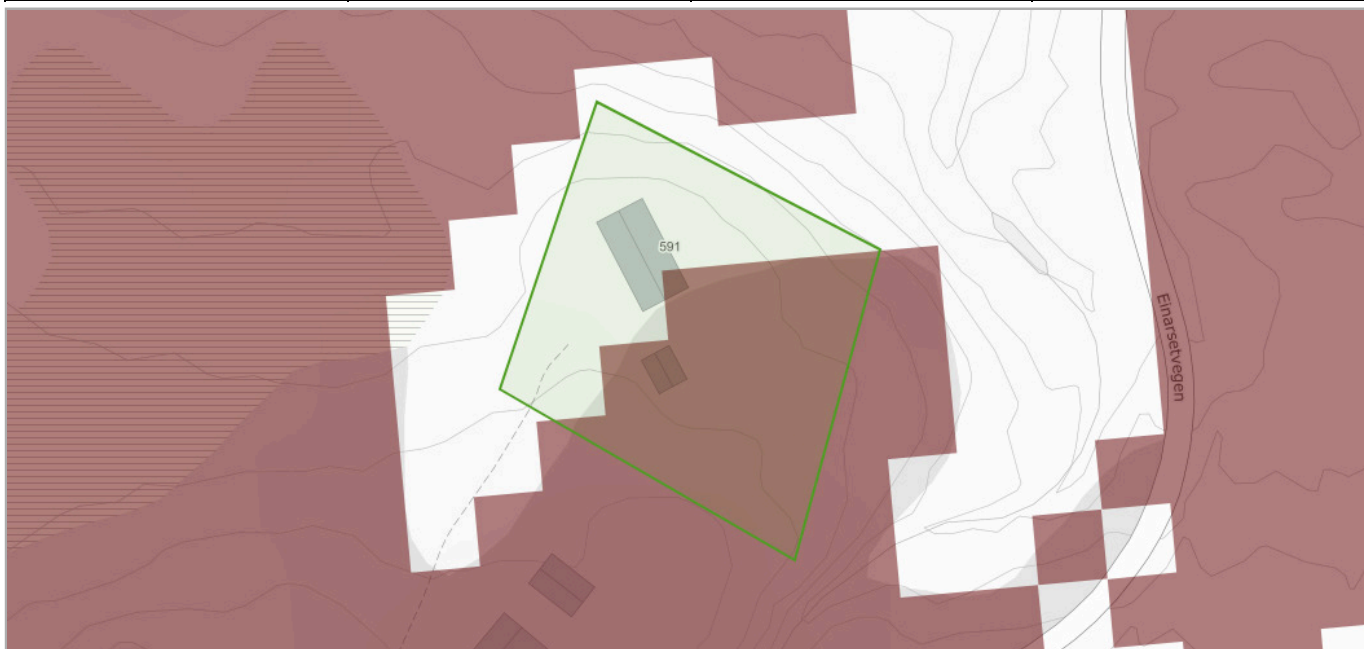
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Vernskog
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	11.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkende 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 DyrkbarJor. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtype overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

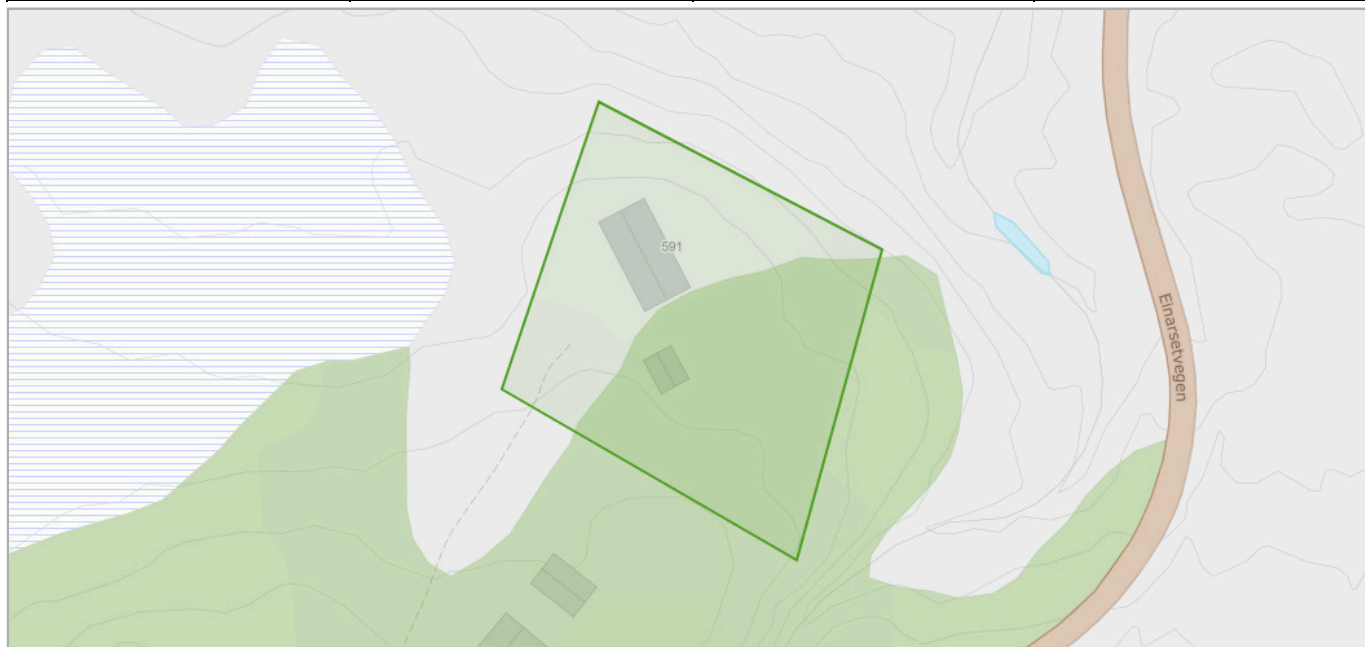
Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	06.08.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

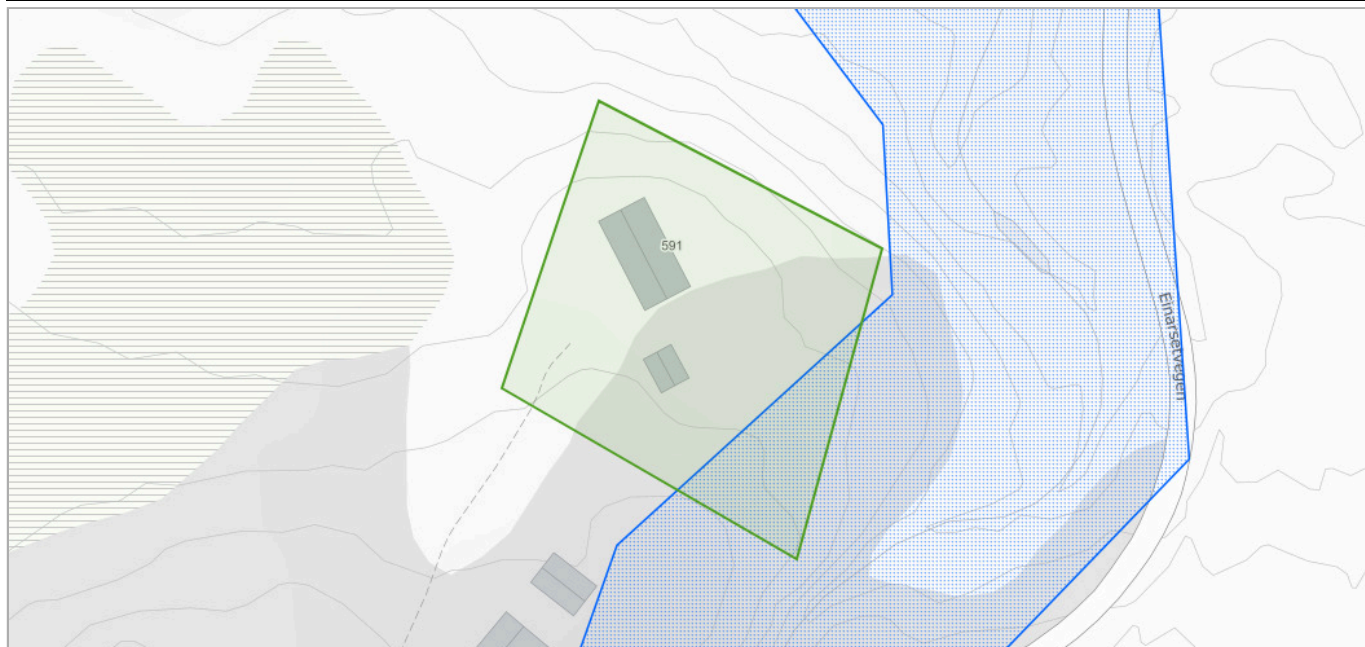
■	Skog
■	Åpen fastmark
■	Ferskvann
■	Samferdsel
▨	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.08.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

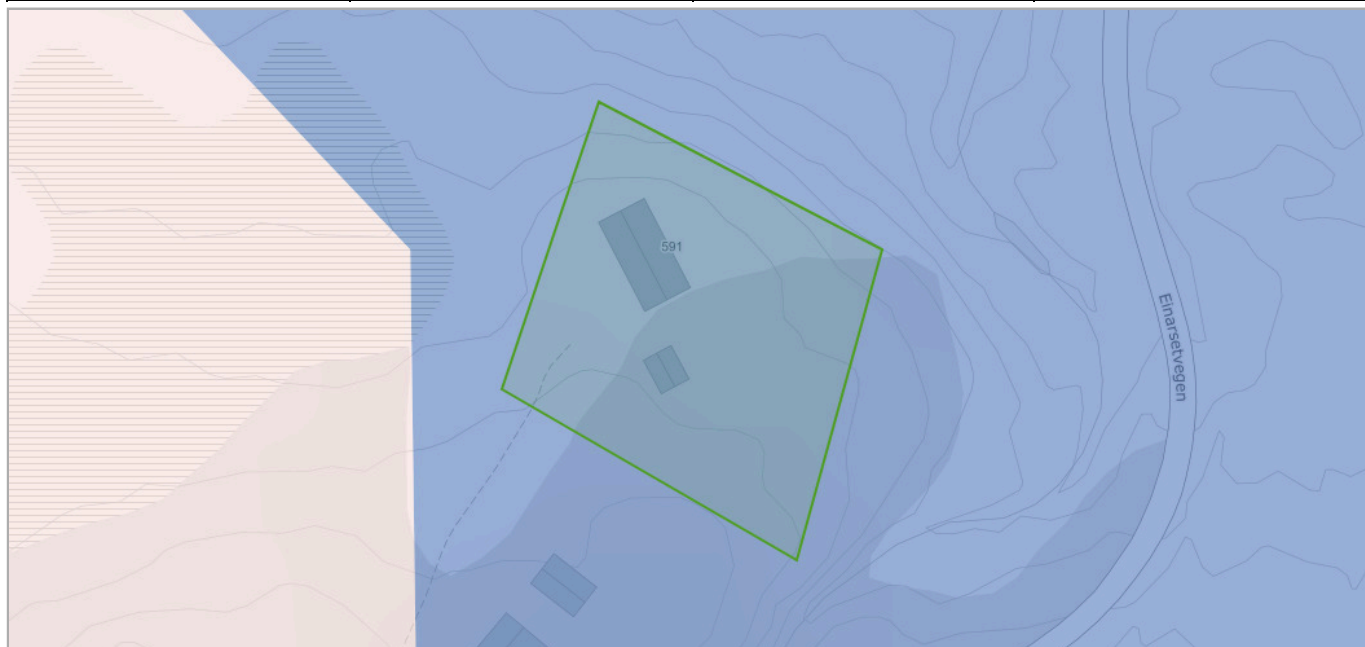
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

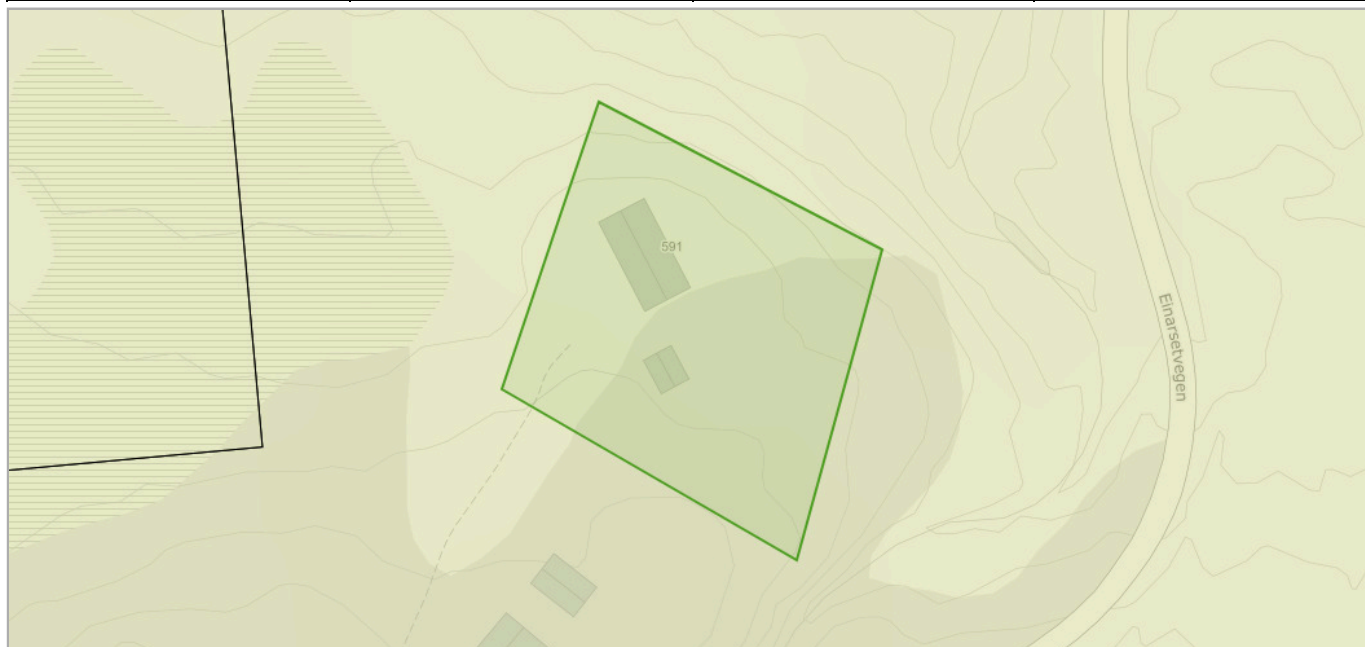
Løsmasser N50/N250
■ Torv og myr
■ Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.08.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

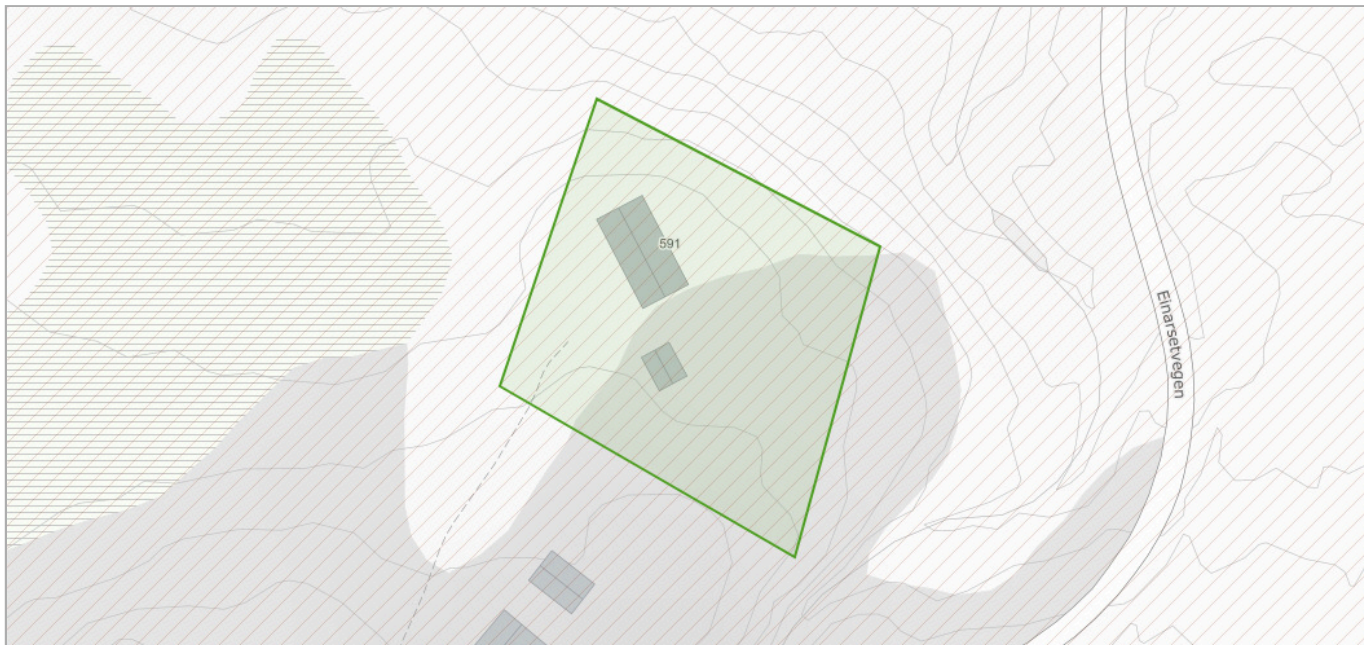
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.07.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

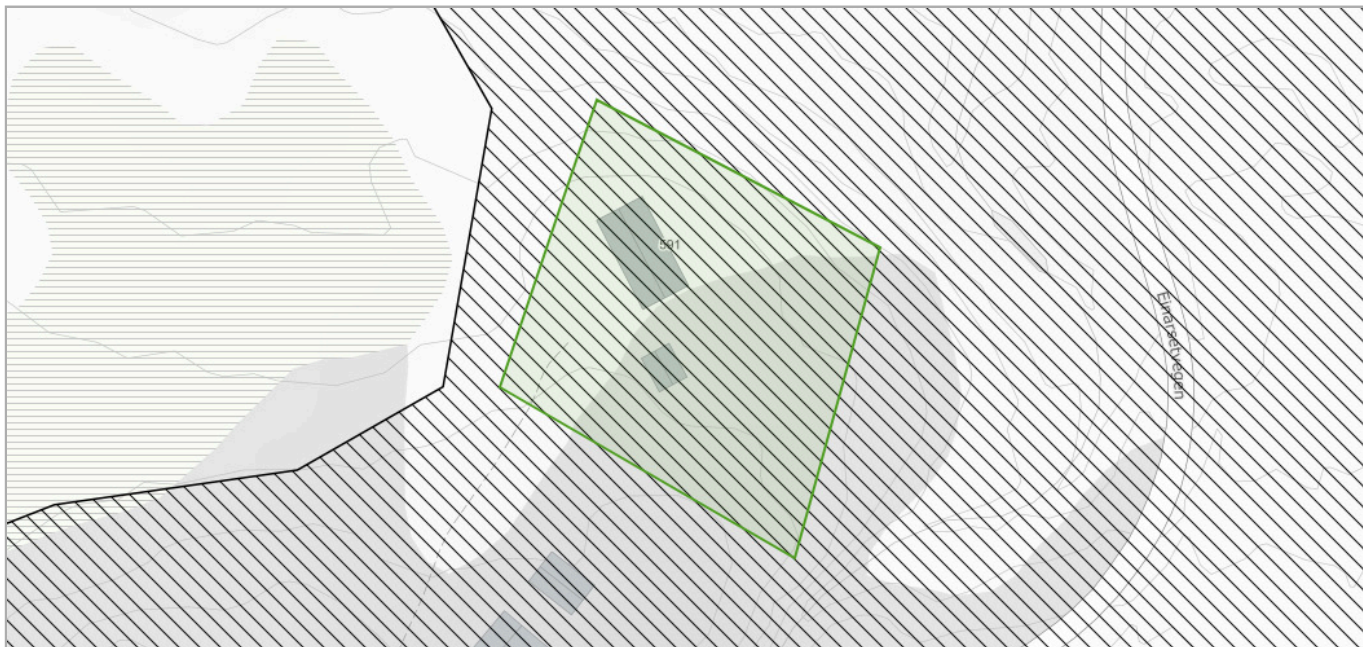
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
STRONDAFJORD	Faslefoss

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: Anders Lundby <anders.lundby@griug.no>
Sendt: tirsdag 6. august 2024 15:01
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Svar på 24/00326-1 - Forespørsel fra megler om strøm til Einarsetvegen 591, gnr 53, bnr 38 i Nord-Aurdal

Hei!

Vi viser til henvendelse vedr. mulighet for strøm til Einarsetvegen 591, gnr 53, bnr 38 i Nord-Aurdal

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

Anlegget er lokalisert i et område der strømmettet ikke er utbygd, men det er for lang avstand til å koble til dette. Det må her graves høgspenkabel og monteres ny nettstasjon, samt lågspent ut fra denne for å kunne forsyne hytta.

Prisantydning for framføring av strøm vil bli ca. kr 1.400.000-

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

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

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

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

Om anleggsbidrag på NVEs nettsider:

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

Vennlig hilsen
Anders Lundby
Energiingenør
+47 992 87 143



Skatteetaten

Dato
06.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3451 NORD-AURDAL

Gnr 53 Bnr 38 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Einarsetvegen 591, 2918 ULNES

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 235 284

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune
NORD-AURDAL

J.nr.	106.90
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	53	38	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2093 m ²		

Dagbokstempel
REGISTRERT
17 MARS 1993
SORENSKRIVEREN I VALDRES
Dagboknr.: 1035

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.06.91
Rekvirent	Jørgen Sundheim
Bestyrer	Knut A. Hommedal
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.53 bnr. 1.

Nord-Aurdal kommune
Oppmålingsmyndigheten

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fagernes,	10.09.91	Nic. Nicolaysen	Knut A. Hommedal

Tinglysing	
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
REGISTRERT	TINGLYST
17 MARS 1993	Gebyr betalt med kr. 712.-
SORENSKRIVEREN I VALDRES	Dok.avgift betalt med kr.
Dagboknr.: 1035	Merknad etter tgl. § 11:

Påtegninger (rettelser o.l.)

Jørgen Sundheim
u.f.h.

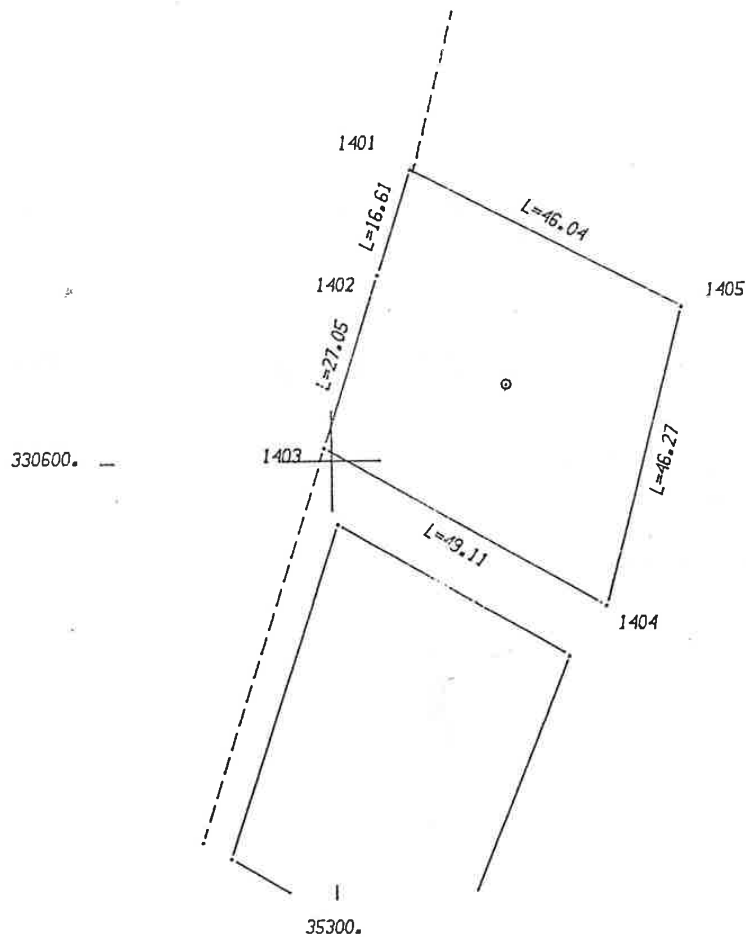
Gr. 53	Bnr. 38	Festern.
Representasjonspunkt		
X 330611.	Y 35327.	Z
Kartblad	Landsnett	
BT069-1-05		
Målestokk	Areal	
1 : 1000.	2093.7	

MÅLEBREVKART

J.nr.	106.9II
Målebrev nr.	

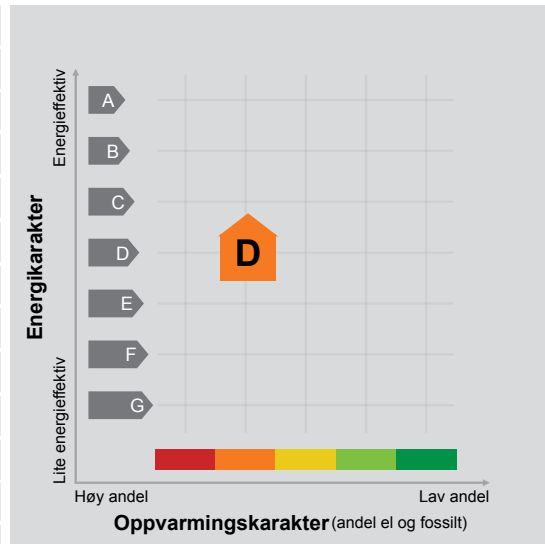
Punkt	Tema	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Radius
1401	jordn.	330643.44	35312.51	46.04	
1402	gr.kule	330627.66	35307.34	16.61	
1403	jordn.	330601.95	35298.90	27.05	
1404	jordn.	330577.91	35341.73	49.11	
1405	jordn.	330622.63	35353.58	46.27	

N



ENERGIATTEST

Adresse	Einarsetvegen 591
Postnummer	2918
Sted	ULNES
Kommunenavn	Nord-Aurdal
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21225533
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-5647
Dato	07.08.2024



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

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

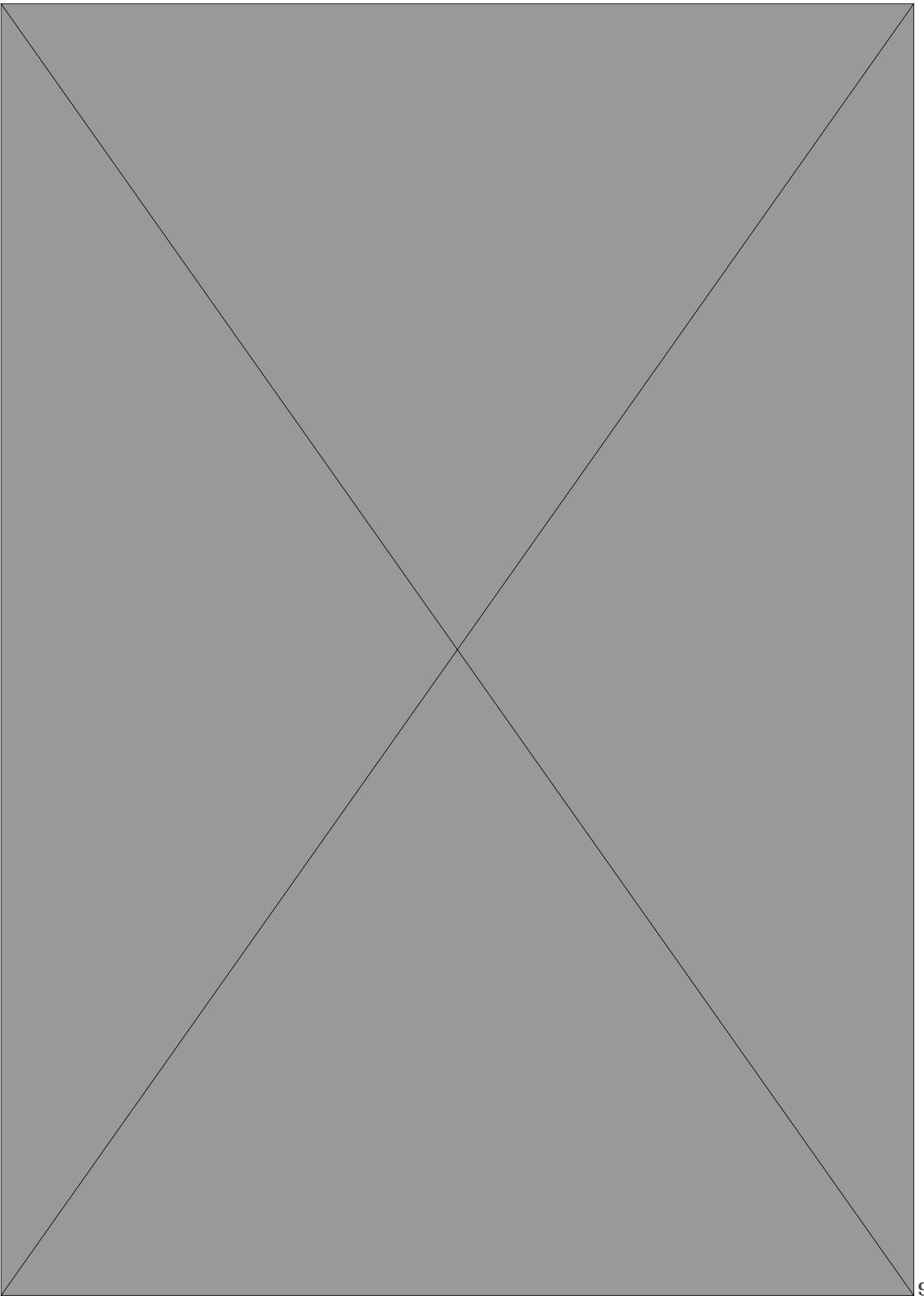
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



TINGLYST

Skjøte¹⁾

25 AUG 1998

VALDRES
SORENSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR. 3177 *KA*

Retureres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken


1. Eiendommen(e) ²⁾			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
NORD AURDAL Kom.	53	38	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets	
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd	
Bruk av grunn	
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig	
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. anebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 2000,-	Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
2.9.1.2.2.9	<i>Trigve Steenkleiv</i>	



Doknr: 3177 Tinglyst. 25.08.1998 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
261256	SOLBERG JENNY	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<i>NY</i>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
VEGRET OVER GNR. 53 BNR. 38 TIL GNR 53. BNR. 38 RETT TIL GRUBE/BORDE BETTER UMMU.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som etes eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»	
Sted, dato	30/7-98
Kjøpers/erhververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver JONNY SOLBERG

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato	30/7 - 98,	
Utsteders underskrift ⁶⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Jørgen Sundheim. JØRGEN SUNDHEIM.	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
30/7 98.	Ido Sundheim	
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Anders Eriksen	ANDERS ERIKSEN	
Adresse	2740 Roca	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Astrid Bakke	ASTRID BAKKE	
Adresse	2900 Fagernes	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	

Nabolagsprofil

Einarsetvegen 591

Høyde over havet

974 m



Offentlig transport

Brujordet Linje 308	13 min	5.9 km
Kamrud Linje 308	13 min	6.2 km

Avstand til byer

Fagernes	27 min
Gjøvik	1 t 50 min
Oslo	3 t 7 min

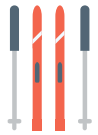
Ladepunkt for el-bil

Vasetsenteret	19 min
Recharge Kiwi Røn	22 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 786 m



Alpin

- Vaset skiheiser
- Kjøretid: 20 min
- Skitrek i anlegget: 3



Aktiviteter

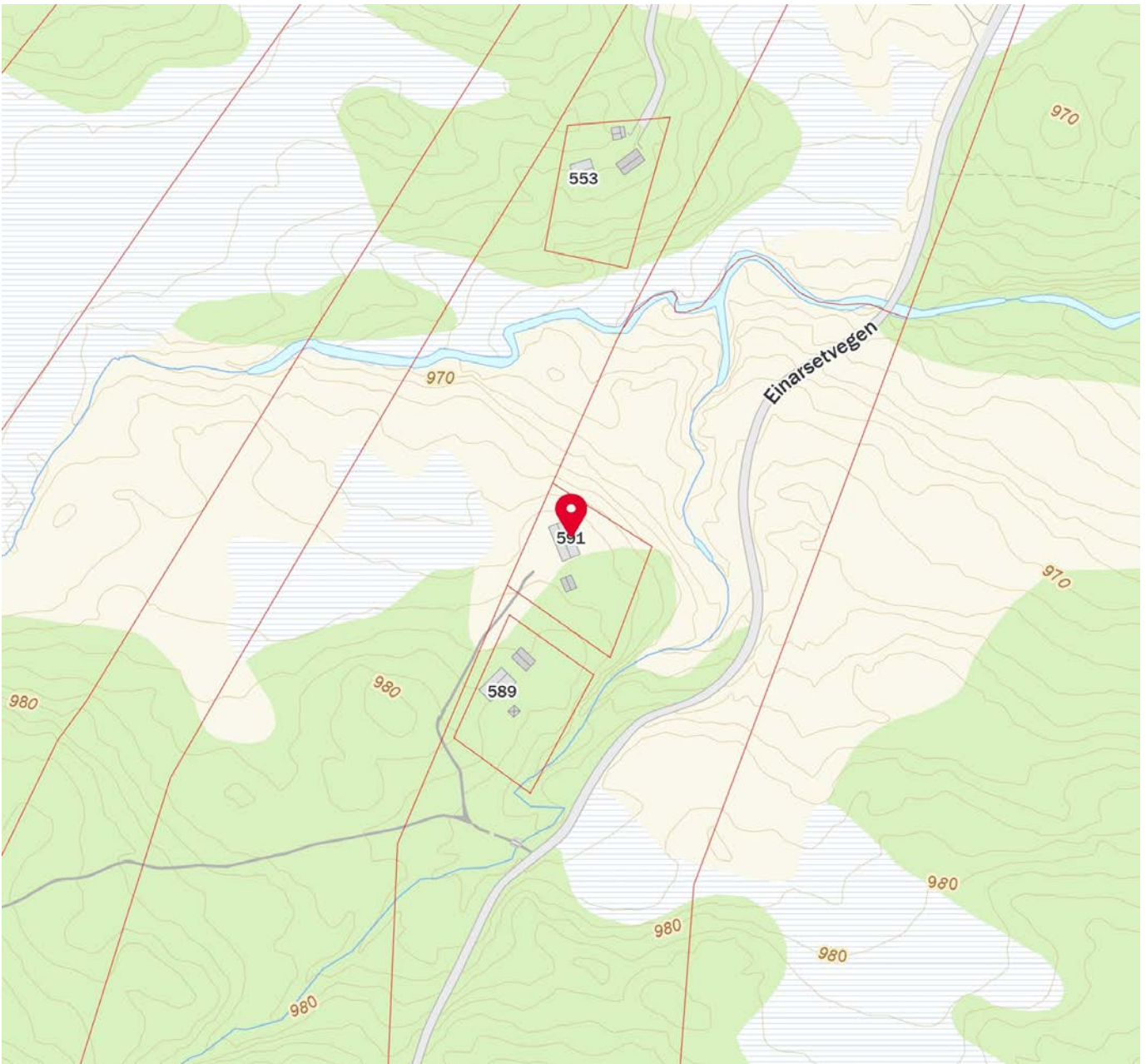
Valdres Folkemuseum	26 min
Vikabråten	28 min
Fagernes kulturhus	28 min
Fagernes Gjestegård Bowling	28 min
Lomen Stavkyrkje	36 min
Valdres Golfklubb	37 min

Sport

Ulnes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	17 min	8.6 km
Røn samfunnshus Garderobe for R... Ballspill, fotball, friidrett	22 min	11.6 km
Valdres Treningssenter	28 min	

Dagligvare

Joker Vaset PostNord, søndagsåpent	18 min	11 km
Kiwi Røn Post i butikk, PostNord	22 min	11.1 km





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Einarsetvegen 591
2918 ULNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristjana BergTelefon: 412 69 618
E-post: kristjana.berg@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